

Einwohnergemeinde Aarberg



Einwohnergemeinde
3270 Aarberg

Revision der Ortsplanung
Nutzungsplanung

Baureglement
Öffentliche Auflage

Schwarze Schrift
Blaue Schrift

Bestimmung BESTEHEND, UMFORMULIERT + ARTIKEL AUS MUSTERBAUREGLEMENT
Bestimmung NEU

Bern, 20. Dezember 2021

Impressum

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Aarberg
Bauverwaltung
Stadtplatz 28
3270 Aarberg

Beauftragte

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Philipp Hubacher
Moritz Iseli
Bernhard Leder

Inhaltsverzeichnis

Einleitung.....	5
1. Allgemeine Bestimmungen	8
101 Geltungsbereich sachlich	8
102 Geltungsbereich räumlich	8
103 Ausgleich von Planungsvorteilen.....	8
104 Bauvoranfrage.....	8
2. Nutzungszonen.....	9
2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	9
211 Art der Nutzung	9
212 Mass der Nutzung	12
213 Gebäudeabstand.....	13
214 Eingeschossige Gebäudeteile, kleinere Gebäude, An- und Kleinbauten.....	14
215a Unterniveaubauten.....	14
215b Unterirdische Bauten.....	14
216 Gebäudeteile.....	15
217 Gestaffelte Gebäude	15
218a Untergeschoss.....	15
218b Dachgeschoss	16
218c Attikageschoss	16
219 Strassenabstände	16
220 Anlagen ohne Gebäudecharakter (Tiefbauten)	17
222 Baulinien	17
223 Näherbau / Grenzanbau	17
2.2 Zonen für	17
2.3 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeit	18
231 Zonen für öffent-liche Nutzungen (ZöN)	18
232 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF).....	18
2.4 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	19
241 Verkehrszone Bahn	19
242 Verkehrszone Strasse.....	19
243 Grünzonen (GZ)	19
2.5 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	19
251 Landwirtschaftszone (LWZ)	19
252 Bauernhofzone (BHZ)	20
253 Gartenbauzone (GBZ).....	20
254 Weilerzone a) Zweck.....	21
255 Weilerzone b) Nutzung	21
256 Weilerzone c) Einschränkungen	22
3. BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN.....	23
3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP).....	23
311 ZPP-Grundsätze.....	23
3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	23
321 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen.....	23

4. QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	24
4.1 Baugestaltung.....	24
411 Gestaltungs-grundsatz	24
412 Bauweise, Gebäudestellung.....	24
413 Fassadengestaltung.....	25
414 Dachgestaltung, Grundsätze.....	26
415 Dachgestaltung, Dachaufbauten.....	26
416 Dachgestaltung, Dachausbau & Flachdachbauten	27
4.2 Aussenraumgestaltung.....	28
421 Aussenraum-gestaltung.....	28
422 Parkierung.....	29
423 Reklamen und Plakatierung.....	29
424 Gestaltungsspielraum	29
4.3 Qualitätssicherung	30
431 Fachberatung.....	30
432 Qualitätssichernde Verfahren.....	30
4.4 Energie	31
441 Energie	31
442 Anschlusspflicht	31
443 Gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk	31
5. BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	33
5.1 Ortsbildpflege.....	33
511 Ortsbildschutz-gebiete.....	33
512 Gebiet mit Höhenbeschränkung.....	33
5.2 Pflege der Kultur- und Naturlandschaft	34
521 Baudenkmäler.....	34
522 Historische Verkehrswege.....	34
523 Archäologische Schutzgebiete.....	34
524 Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen.....	35
525 Gewässerraum für Fließgewässer und stehende Gewässer	35
526 Landschafts- schongebiete	35
527 Uferschutzpläne	35
5.3 Schutz der naturnahen Landschaft	35
531 Landschafts- schutzgebiete.....	35
532 Lebensräume	36
533 Kantonale Naturschutzgebiete.....	36
534 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen / Tiere	36
5.4 Ersatzmassnahmen.....	37
541 Ersatzmassnahmen.....	37
5.5 Grundeigentümerbeiträge und Gebühren	37
551 Grundeigentümerbeiträge	37
5.6 Gefahrenggebiete	38
561 Bauen in Gefahrenggebieten	38

6. Zuständigkeiten	39
601 Gemeinderat	39
602 Zuständige Kommission	39
603 Bauverwalter	40
7. Straf- und Schlussbestimmungen	41
701 Widerhandlungen	41
702 Inkrafttreten	41
703 Aufhebung von Vorschriften	41
Anhang 1 Zonen für öffentliche Nutzungen gemäss Art. 231	42
A Spital	42
B Schulanlage Bürenstrasse	42
C Sportanlagen Werkhof	43
D Chräjeninsel	43
E Pappelweg	43
F Friedhof	43
I Mühlau	44
S Sunnmatte	44
T Schulanlage Hans-Müller-Weg	45
U Rossmärit	45
Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	46
Anhang 2 Zonen mit Planungspflicht gemäss Art. 310	47
2 ZPP Aarolina	47
4 ZPP Speisfeld	47
5 ZPP Chräjeninsel	47
7 ZPP Rösslimatte	48
8a/b ZPP Vorstadtbereich-West/-Ost	49
9 ZPP Storzmatte	49
10 ZPP Alte Ziegelei	50
11 ZPP Alte Lyss-Strasse	51
12 ZPP Brückfeld	52
13 ZPP Allmändrieder Süd	53
14 ZPP Areal Müller	54
15 ZPP Arola	55
16 ZPP Sunnmatt Ost	56
17 ZPP Post-Areal	58
18 ZPP Autoverkehr	58
19 ZPP Dreschschopf	59
20 ZPP Viehmarkt	60
21 ZPP Biel-/Walperswilstrasse	61
22 ZPP Sunnmatt West	62

Anhang 3 Definition und Messweise	63
A111 Gebäudelänge (GL)	63
A121 Gegenüber nachbarlichem Grund Vereinbarungen	63
A122 Kleiner Grenzabstand kA	64
A123 Grosser Grenzabstand gA	64
A124 Gebäude-abstand	64
A126 Hecken und Feld- und Ufergehölz	65
A131 Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)	66
A132 Wohnanteil (WA)	66
A141 Ausnützungsziffer (AZ)	66
A142 Bruttogeschossfläche (BGF)	66
A143 Anrechenbare Landfläche (aLF)	67
A144 Überbauungsziffer (ÜZ)	67
A145 Gebäudefläche (GbF)	68
Anhang 4 Besondere baurechtliche Ordnungen	69
GENEHMIGUNGSVERMERKE	70

NEU	ALT	Kommentar
-----	-----	-----------

Einleitung

Baurechtliche Grundordnung Das Baureglement (BR) der Gemeinde Aarberg einschliesslich der Anhänge bildet zusammen mit dem Nutzungszonenplan und dem Schutzzonenplan die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Nutzungszonenplan Im Nutzungszonenplan sind die einzelnen Nutzungszonen in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Grundnutzungszonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Zonen mit Planungspflicht ZPP und Überbauungsordnungen UeO), das gesamte Gemeindegebiet ab.

Schutzzonenplan Der Schutzzonenplan enthält die einzelnen Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege mit Bau-, Nutzungs- und Schutzbestimmungen. Die Gebiete und Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege überlagern die Nutzungszonen. Dargestellt sind auch übergeordnete Bau-, Nutzungs- und Schutzbestimmungen, die nicht im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung erlassen werden.

Gewässerraumplan [Im Gewässerraumplan sind die Gewässerachsen, die Gewässerräume \(als Korridor\) und die dicht überbauten Gebiete dargestellt.](#)

Neuer Gewässerraumplan

Hinweise Die Hinweise in der rechten Spalte des BR dienen der Verständlichkeit, erläutern Begriffe und liefern u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Die Hinweise sind weder vollständig noch verbindlich.

Übergeordnetes Recht Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Hinweisspalte hingewiesen.

Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.

1 Geltungs-bereich, Bedeutung **1** Das Baureglement, einschliesslich Anhang 1 und 2, bildet zusammen mit dem Nutzungszonenplan und dem Schutzzonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.

2 Vorbehalt anderer Vorschriften - öffentl. Recht **1** Bei der Erstellung, der Änderung und beim Abbruch von Bauten und Anlagen bleiben die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechtes vorbehalten

2 Vorbehalt anderer Vorschriften - Privatrecht **2** Im Verhältnis unter Nachbarn sind überdies die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und des bernischen Einführungsgesetzes zum ZGB zu beachten, insbesondere Art. 667-712 ZGB und Art. 79ff EG zum ZGB (vgl. Anhang 4).

NEU	Einleitung	Hinweis	ALT	Kommentar
Baubewilligung	<p>Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.</p> <p>Gemäss übergeordnetem Recht sind in besonderen Fällen auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.</p> <p>Die baubewilligungsfreie Baute bedarf einer Ausnahmegewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.</p> <p>Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.</p>	<p><i>Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD;</i></p> <p><i>Weisung „Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG“ (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).</i></p> <p><i>Die Gemeinde stellt eine „Checkliste für die Einreichung eines Baugesuches“ zur Verfügung.</i></p> <p><i>Vgl. Art. 7 BewD; Besondere Fälle sind beispielsweise Bauvorhaben die den Gewässerraum, den Wald, ein Naturschutz- oder Ortsbildschutzgebiet, ein Naturschutzobjekt, ein Baudenkmal oder dessen Umgebung betrifft, sofern das entsprechende Schutzinteresse betroffen ist.</i></p> <p><i>Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.</i></p> <p><i>Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.</i></p>	<p>5 Baubewilligungserfordernis</p> <p>6 Voraussetzung der Baubewilligungserteilung</p>	<p>1 Bauten und Anlagen dürfen erst erstellt, abgeändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die rechtskräftige Baubewilligung nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes und die erforderlichen besonderen Bewilligungen (Art. 2 und 42 BewD) vorliegen.</p> <p>2 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis (Art. 5f BewD).</p> <p>1 Bauvorhaben dürfen den massgebenden Vorschriften (siehe Art. 1 und 2 hievor; Art. 2 und 36ff BauG) nicht widersprechen und die öffentliche Ordnung nicht gefährden.</p> <p>2 Insbesondere können nur Bauvorhaben bewilligt werden, welche:</p> <ol style="list-style-type: none"> die baupolizeilichen Bestimmungen (B) und die Zonenvorschriften (C) dieses Reglements und die Bestimmungen allfälliger Überbauungsordnungen einhalten; über eine hinreichende Erschliessung (Art. 7f BauG, Art. 3ff BauV), die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder (Art. 16ff BauG, Art. 49ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über genügende Aufenthaltsbereiche und Spielplätze (Art. 15 BauG, Art. 42ff BauV) verfügen; den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes (Art. 9f BauG, Art. 12ff BauV) gerecht werden, auch bezüglich der Umgebungsgestaltung (Art. 14 BauG); den Bestimmungen betreffend Umweltschutz / Immissionsschutz (Art. 24 BauG, Art. 89ff BauV sowie insbesondere Lärmschutzverordnung und Luftreinhalteverordnung) entsprechen; energiesparende Massnahmen gemäss Energiegesetzgebung (insbesondere Art. 13 EnG und KEnV) ausschöpfen; die Vorschriften über Sicherheit und Gesundheit (Art. 57ff BauV) und, wo vorgeschrieben, über behindertengerechte Bauweise (Art. 22f BauG, Art. 85ff BauV) einhalten. <p>3 Für die Voraussetzungen von Ausnahmegewilligungen ist das kantonale Recht und das Bundesrecht massgebend (vgl. Art. 56 BR).</p>

NEU	Einleitung	Hinweis	ALT	Kommentar
Besitzstandsgarantie	<p>Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene (vgl. Art. 211 BR)</p>	<p>Vgl. Art. 3 und 11 BauG.</p>	<p>55 Baubewilligungsverfahren 56 Ausnahmeverfahren 2 Für die Erteilung von Ausnahmen von Bauvorschriften sind die Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 26ff, 81ff BauG), der Bauverordnung (Art. 55 BauV), des See- und Flussufergesetzes (Art. 6 SFG), des Strassenbaugesetzes (Art. 66 SBG) und - auf Bundesebene - des Raumplanungsgesetzes (Art. 23f RPG) massgebend. 3 Besitzstands-garantie Für aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gilt die Besitzstands-garantie gemäss Art. 3 BauG. Vorbehalten bleiben Art. 28/4, 29/3, 35/1 und 41/2 BR.</p>	<p>übergeordnet geregelt übergeordnet geregelt</p>
Qualitätssicherung	<p>Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.</p> <p>Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p>	<p>Vgl. Kapitel 4.</p>	<p>62 Gemeinderat 63 Bau- und Planungskommission 64 Bauverwalter</p>	<p>Alle Artikel betreffend Zuständigkeit finden sich im Kapitel 6.</p>
Zuständigkeiten	<p>Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht, im Organisationsreglement der Gemeinde Aarberg und im Baureglement geregelt.</p>	<p>Vgl. Art. 66 BauG und Kapitel 6.</p>		

NEU			ALT			Kommentar
Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	Artikel	Normativer Inhalt		
1. Allgemeine Bestimmungen						
101 Geltungsbereich sachlich	Das Baureglement (BR), einschliesslich der Anhänge 1-4 , umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.	<i>Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im kommunalen Polizeireglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (vgl. Übersicht Art. 321 BR).</i>	1	Geltungsbereich, Bedeutung	1	Das Baureglement, einschliesslich Anhang 1 und 2, bildet zusammen mit dem Nutzungszonenplan und dem Schutzzonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Es gilt für das ganze Gemeindegebiet.
102 Geltungsbereich räumlich	Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.				2	Soweit die Gemeinde mittels Überbauungsordnungen eine besondere baurechtliche Ordnung erlässt, ist das Baureglement als ergänzendes Recht anwendbar.
103 Ausgleich von Planungsvorteilen	Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) .		58	Planungsausgleich	3	Beim Erlass von Überbauungsordnungen im Sinne von Art. 88 BauG sind die in der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde, im zugehörigen Erläuterungsbericht sowie in den Richtlinien und Richtplänen enthaltene Grundsätze der Ortsplanung einzuhalten. Dies gilt insbesondere für Zonen mit Planungspflicht (Art. 92ff BauG) und für «besondere Bauten und Anlagen» (Art. 19f BauG, Art. 19ff BauV).
104 Bauvoranfrage	<ol style="list-style-type: none"> Zur Abklärung von grundsätzlichen baurechtlichen Aspekten eines Bauvorhabens besteht die Möglichkeit einer Bauvoranfrage. Die zuständige Stelle der Gemeinde kann gegebenenfalls Stellungnahmen externer Amts- und Fachstellen einholen sowie die Fachberatung einbeziehen. Eine Bauvoranfrage wird insbesondere empfohlen bei Bauvorhaben in Schutzgebieten, in Gebieten mit bekannten Naturgefahren, im Gewässerraum, in der Landwirtschaftszone, bei grösseren Bauvorhaben und bei baulichen Änderungen an Baudenkmalern. Bei Bauvoranfragen wird lediglich eine summarische Einschätzung der Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens vorgenommen. Es werden insbesondere die in der Bauvoranfrage gestellten Fragen beantwortet. Die verbindliche Beurteilung erfolgt erst im Baubewilligungsverfahren. 	<i>Fachberatung vgl. Art. 431 BR.</i>				Erwächst einem Grundeigentümer durch eine Planungsmassnahme ein wesentlicher Vorteil (wie bei Neueinzonungen, Nutzungsänderungen oder Erhöhung des Nutzungsanspruchs), so kann der Grundeigentümer mittels Vereinbarungen dazu verpflichtet werden, einen angemessenen Anteil dieses Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen (Art. 142 BauG).

NEU Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT Artikel	Normativer Inhalt	Kommentar
-------------	-------------------	---------	-------------	-------------------	-----------

2. Nutzungszonen

2.1 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

211 Art der Nutzung Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten, Wohnanteile und Lärmempfindlichkeitsstufen:

Zone	Abk	Nutzungsart	WA	ES ¹	WA: Wohnanteil (vgl. Anhang 3 A141) ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
Wohnzonen	W	Wohnen ² Erforderliche öffentliche Einrichtungen stille Gewerbe	Mind. 70%	II	Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV). Die Wohnzonen umfassen die Wohnzone 2 (W2), die Wohnzone 3 (W3) und die Wohnzone 4 (W4).

26 Bedeutung Die Zonenvorschriften beinhalten zonenspezifische Bestimmungen über Nutzungsart, Nutzungsmass, Schutz und Gestaltung.

28 Wohnzonen - Nutzung

- Die Wohnzonen W2 und W3 dienen vorwiegend der Wohnnutzung mitsamt erforderlichen öffentlichen Einrichtungen. Gewerbliche Nutzungen dürfen höchstens 30% der Gesamtnutzung/Bruttogeschossfläche beanspruchen und haben sich den Bedürfnissen des Wohnens unterzuordnen. Baupolizeiliche Masse: s. Art. 39 BR.
- Bezüglich Immissionsschutz gelten Art. 90 BauV sowie, vorbehältlich der vorbelasteten Gebiete gemäss Nutzungszonenplan, die Empfindlichkeitsstufe 2 gemäss Art. 43 LSV (vgl. Anhang 5).
- Baulich zusammenhängende Gewerbe dürfen maximal 300 m² Gebäudefläche einnehmen. Die gewerbliche Nutzung ist auf Keller- und Erdgeschoss beschränkt und darf maximal 300 m² Bruttogeschossfläche und 150 m² Verkaufsfläche (gemäss Art. 24/2 BauV) aufweisen.
- Für bestehende Betriebe, welche die obgenannten Werte überschreiten, gilt die Besitzstandgarantie auch im Falle eines allfällig erforderlichen Wiederaufbaus. Vorbehalten bleibt die Umweltschutzgesetzgebung.
- Wohnungen und ihr Umfeld sind nach den Bedürfnissen aller Altersstufen und Benutzergruppen auszugestalten. Bei Neu- und Umbauten, welche mehrere Wohnungen umfassen, haben eine angemessene Anzahl der Wohnungen sowie die Umgebungsgestaltung den Anforderungen des "altersgerechten Wohnens" zu entsprechen.
- Wohnungen mit mehr als 2 Zimmern müssen einen angemessenen besonnten Balkon resp. eine Terrasse von mind. 1,8 m Tiefe und 6 m² Fläche oder einen entsprechenden Gartensitzplatz aufweisen. Wohnungen im Erdgeschoss sind grundsätzlich mit einem direkten Zugang zum Aussenraum auszustatten.
- Bei Arealüberbauungen und anderen grösseren Bauvorhaben kann die Baupolizeibehörde eine unterirdische Anordnung der Autoabstellplätze verlangen,

NEU Artikel 417

¹ Es gilt die für die jeweilige Zone festgelegte Empfindlichkeitsstufe. Ausnahmen bilden die aufgestuften Gebiete gemäss Nutzungszonenplan

² Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen

NEU				ALT				Kommentar
Artikel	Normativer Inhalt		Hinweis	Artikel	Normativer Inhalt			
Kernzonen	K	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen¹ • Stille bis mässig störende Gewerbe • Zusammenhängende Gewerbe: max. 600 m² Geschossfläche • Gastgewerbe • Dienstleistungen • Verkauf • Erotik- und ähnliche Betriebe sind untersagt • 1. Vollgeschoss: Wohnnutzung nicht zulässig² 	min. 25% III	<p><i>Für Bauvorhaben in den Kernzonen wird empfohlen eine Voranfrage an die Bauabteilung einzureichen.</i></p> <p><i>Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.</i></p> <p><i>Die Kernzone K ist als Mischzone in erster Linie für die Konzentration publikumsorientierter, öffentlicher und privater Dienstleistungen bestimmt. Daneben ist sie für das Wohnen und für Geschäftsräumlichkeiten bestimmt; reine Wohnbauten und reine Bürobauten sind jedoch unzulässig.</i></p>	31 Kernzone	wenn dadurch eine höhere Wohn- und Siedlungsqualität erreicht wird.	<ol style="list-style-type: none"> 1 Die Kernzone K ist als Mischzone in erster Linie für die Konzentration publikumsorientierter, öffentlicher und privater Dienstleistungen bestimmt. Daneben ist sie für das Wohnen und für Geschäftsräumlichkeiten bestimmt; reine Wohnbauten und reine Bürobauten sind jedoch unzulässig. Die gewerbliche Nutzung darf höchstens 75% betragen und muss mit dem Wohnen vereinbar sein. 2 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe 3 gemäss Art. 43 LSV (vgl. Anhang 5). 3 Betrieblich zusammenhängende Gewerbe, ausgenommen Ladengeschäfte, dürfen maximal 500 m² Bruttogeschossfläche einnehmen. Die Erdgeschosse sind für öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe bestimmt, soweit sie einem breiten Publikum dienen. Vorbehalten bleibt der Wiederaufbau, die Erweiterung und Erneuerung bestehender Betriebe. 	Besitzstandsgarantie
Mischzonen	M	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen¹ • Stille bis mässig störende Gewerbe • Gastgewerbe • Dienstleistungen • Verkauf bis 1'000 m² Geschossfläche • Erotik- oder ähnliche Betriebe sind untersagt 	min. 25% III	<p><i>Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen durch ihren Betrieb und Verkehr nicht wesentlich beeinträchtigen.</i></p> <p><i>Die gewerbliche Nutzung ist möglichst entlang der Verkehrsträger anzuordnen (Lärmbarriere), muss sich optisch gut einordnen und darf weder durch den Betrieb noch durch den verursachten Verkehr Immissionen verursachen, die das gesunde Wohnen wesentlich beeinträchtigen.</i></p> <p><i>Detailhandelseinrichtungen gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche ausserhalb von Geschäftsgebieten grösser als 1000 m² ist (Art. 20 Abs. 3 BauG).</i></p> <p><i>Die Mischzonen umfassen die Mischzone 2 (M2), die Mischzone 3 (M3), die Mischzone 3+ (M3+) und die Mischzone 4 (M4).</i></p>	29 Wohn- /Gewerbezone - Nutzung - Grössenlimiten für Gewerbe - Wohnqualität	<ol style="list-style-type: none"> 1 Die Wohn-/Gewerbezone WG2, WG3 und WG3+ stellen Mischzonen für Wohn- und gewerbliche Nutzung dar. Die gewerbliche Nutzung darf höchstens 75% der Gesamtnutzung/Bruttogeschossfläche beanspruchen, ist möglichst entlang der Verkehrsträger anzuordnen (Lärmbarriere), muss sich optisch gut einordnen und darf weder durch den Betrieb noch durch den verursachten Verkehr Immissionen verursachen, die das gesunde Wohnen wesentlich beeinträchtigen. Baupolizeiliche Masse: s. Art. 39 BR. 2 Wo im Nutzungszonenplan nicht anders vermerkt, gilt die Empfindlichkeitsstufe 3 gemäss Art. 43 LSV (vgl. Anhang 5). 3 Baulich zusammenhängende Gewerbe dürfen maximal 800 m² Gebäudefläche einnehmen. Die gewerbliche Nutzung darf maximal 1'600 m² Bruttogeschossfläche und 500 m² Verkaufsfläche (gemäss Art. 24/2 BauV) aufweisen. Bezüglich Besitzstandsgarantie gilt Art. 28/4 BR. 4 Der Grünflächenanteil beträgt mind. 30%. Bezüglich Wohnungen mit mehr als 2 Zimmern, Erdgeschosswohnungen und Anordnung der Autoabstellplätze gilt Art. 28/6 und 28/7 BR. 	Erfüllt, da Mengen aufgehoben	

¹ Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen.

² Die 1. VG sind für öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Vorbehalten bleiben der Wiederaufbau, die Erweiterung und die Erneuerung bestehender Betriebe.

NEU				ALT		Kommentar		
Artikel	Normativer Inhalt		Hinweis	Artikel	Normativer Inhalt			
Arbeitszonen	A	<ul style="list-style-type: none"> Arbeitsnutzungen Industrielle Nutzungen Beherbergungsbetriebe sind untersagt Bürobauten: A1 und A2: zugelassen A3 und A4: nur soweit sie an einen entsprechenden Betrieb gebunden sind Die Arbeitszone A4 umfasst das Kraftwerkareal der BKW sowie das Areal zur Stapelung und Klärung der Zuckerfabrik-Abwässer (siehe Uferschutzplan Nr. 5). Erotik oder ähnliche Betriebe sind direkt oder bis eine Bautiefe angrenzend an Wohn-, Misch- oder Kernzonen untersagt. 	0 % IV	Die Arbeitszonen umfassen die Arbeitszone 1 (A1), die Arbeitszone 2 (A2), die Arbeitszone 3 (A3) und die Arbeitszone 4 (A4).	30	Gewerbe- und Industriezonen a) Zonen G1, G2 und I2: - Nutzung - Emissionen Begrünung b) Zone I3	1 Die Gewerbe- und Industriezone I2 unterscheiden sich in erster Linie durch den Grad der vorhandenen bzw. zulässigen Emissionen und durch die Grösse der dort angesiedelten Betriebe. Es dürfen grundsätzlich nur Bauten und Anlagen für Industrie und Gewerbe erstellt werden. Bürobauten sind in den Gewerbe- und Industriezonen zugelassen, in der Zone I2 nur soweit sie an einen entsprechenden Industriebetrieb gebunden sind. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal und für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohngygiene-tragbare Verhältnisse gesorgt ist. Baupolizeiliche Masse: s. Art. 39 BR. 2 Wo im Nutzungszonenplan nicht anders vermerkt, gilt die Empfindlichkeitsstufe 4 gemäss Art. 43 LSV (vgl. Anhang 5). 3 Bezüglich Emissionen gilt nebst der Umweltschutzgesetzgebung Art. 24 BauG. Im Grenzbereich gegenüber anderen Bauzonen sowie gegenüber Erholungs- und Schutzgebieten dürfen nur Betriebe angesiedelt oder erweitert werden, die in diesen Nachbargebieten nicht zu stärkeren Einwirkungen führen, als in einer gemischten Wohn-/ Gewerbezone geduldet werden müssen. 4 Der Grünflächenanteil beträgt 20%, wobei pro 100 m ² Grünfläche mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen ist. Gegenüber anderen Bauzonen und am Siedlungsrand ist innerhalb des gewerbe-/industrieseitigen Grenzabstandes eine standortheimische Baumhecke zu pflanzen und artgerecht zu pflegen. 5 Die Industriezone I3 umfasst das Kraftwerkareal der BKW sowie das Areal zur Stapelung und Klärung der Zuckerfabrik-Abwässer (siehe Uferschutzplan Nr. 5). Das Mass der Nutzung hat sich an der speziellen Funktion der Einrichtungen sowie an der bebauten und natürlichen Umgebung zu orientieren.	- Verkauf < 500 m ² GF gestrichen - betriebsnotwendiges Personal gestrichen

NEU Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT Artikel	Normativer Inhalt	Kommentar
-------------	-------------------	---------	-------------	-------------------	-----------

212 Mass der Nutzung 1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG sowie der Gestaltungsspielraum Art. 417.
Bei der Beanspruchung von Kulturland sind auch die Vorgaben zur hohen Nutzungsdichte aus Art. 11c BauV zu berücksichtigen.

39 Baupolizeiliche Masse Für die Bauzonen gelten folgende kleine Grenzabstände (kGA), grosse Grenzabstände (gGA), maximale Gebäudehöhen (GH), Geschossezahlen (GZ), maximale Gebäudelängen (GL), und maximale Ausnutzungsziffern (AZ max.):

Zone	Abk.	VG ¹⁾	kA ²⁾ (m)	gA ²⁾ (m)	GL (m)	Fh tr (m)	Gh (m)	GFZo (max.)	GZ (min.)
Wohnzone 2	W2	2	4.0	8.0	30.0	8.0	12.0	0.8	
Wohnzone 3	W3	3	5.0	10.0	40.0	11.0	15.0	1.0	
Wohnzone 4	W4	4	6.0	12.0	50.0	14.0	18.0	1.2	
Mischzone 2	M2	2	4.0	8.0	30.0	8.5	12.5	0.8 ³⁾	0.2
Mischzone 3	M3	3	5.0	10.0	40.0	11.5	15.5	1.1 ³⁾	0.2
Mischzone 3+	M3+	3	5.0	10.0	40.0	11.5	15.5	1.2 ⁴⁾	0.2
Mischzone 4	M4	4	6.0	12.0	50.0	14.5	18.5	1.2 ⁴⁾	0.2
Arbeitszone 1	A1	-	1/2 Fh tr, mind.		60.0	13.0	-	-	0.1
Arbeitszone 2	A2	-	aber 4.0 m resp.			18.5	-	-	0.1
Arbeitszone 3 A	A3 A	-	gegenüber nicht			18.5	-	-	0.1
Arbeitszone 3 B	A3 B	-	gewerblichen Zonen: 6.0 m			45.0 ⁵⁾			0.1
						30.0 ⁵⁾			
Arbeitszone 4	A4	-				10.0	-	-	0.1

kA: kleiner Grenzabstand (s. Anhang 3 A122)
gA: grosser Grenzabstand (s. Anhang 3 A123)
GL: Gebäudelänge (s. Anhang 3 A111 & Art. 12 BMBV)
Fh: Fassadenhöhe (s. Art. 15 BMBV)
Fh tr: Fassadenhöhe traufseitig
Gh: Gesamthöhe
VG: Vollgeschoss (s. Art. 18 BMBV)
GFo: Geschossfläche oberirdisch (s. Anhang 3 A131, Art. 28 BMBV, Art. 11c BauV)
GFZo: Geschossflächenziffer oberirdisch (s. Anhang 3 A131, Art. 28 BMBV, Art. 11c BauV)
ÜZ: Überbauungsziffer (s. Art. 30 BMBV)
GZ: Grünflächenziffer (s. Art. 31 BMBV)

Zone	kGA	gGA	GH	GZ	GL	AZ max.
W2	4 m*	10 m*	7.5 m*	1-2	30 m	0.45
W3	5 m*	12 m*	10.5 m*	2-3	40 m	0.70
WG2	4 m*	10 m*	7.5 m*	1-2	30 m	0.45**
WG3	5 m*	12 m*	10.5 m*	2-3	40 m	0.65**
WG3+	5 m*	12 m*	10.5 m*	2-3	40 m	0.65**
G1	1/2 GH, mind.		7.5 m*	-	40 m	-
G2	aber 4 m resp. gegenüber nicht gewerblichen Zonen: 6 m		12 m*	-	60 m	-
I2			18 m*	-	-	-

G1 → fällt weg
G2 → A1
I2 → A2
I2 SZU → A3
I3 → A4

- 1) Neue Hauptgebäude haben die vorgegebene Geschossezahl (VG) aufzuweisen
- 2) Die erforderlichen Grenzabstände kA/gA reduzieren sich in den Wohn- und Mischzonen:
 - a) bei Gebäuden/Gebäudeteilen bis 4,5 m Höhe:
 - auf 3 m/7 m in den 2-geschossigen Zonen,
 - auf 4 m/9 m in den 3-geschossigen Zonen;
 - b) bei Gebäuden/Gebäudeteilen bis zu 7,5 m Höhe:
 - auf 4 m/9 m in den 3-geschossigen Zonen;
 Demgegenüber erhöhen sich die erforderlichen Grenzabstände für Gebäude, die über 15 m lang oder über 12 m breit sind, auf den betreffenden Längsseiten um 1/10 der Mehrlänge, auf den entsprechenden Schmalseiten um 1/4 der Mehrbreite.
- 3) In den Mischzonen M2 und M3 erhöht sich die GFZo um jeweils 0.02 pro 10% Gewerbenutzungsanteil am Total der zulässige GFo. Bei maximaler Gewerbenutzung (75% gemäss Art. 211 BR) erhöht sich damit die GFZo um 0.15 auf 0.95 resp. 1.25.
- 4) In den Zonen Mischzonen M3+ und M4 erhöht sich die GFZo um jeweils 0.04 pro 10% Gewerbenutzungsanteil am Total der zulässigen GFo. Bei maximaler Gewerbenutzung erhöht sich damit die GFZo um 0.30 auf 1.50.
- 5) Für Silobauten und technische Bauten gilt eine Fh tr von max. 45.0 m, für übrige Bauten von max. 30.0 m

Vgl. Art. 75 BauG

- * Die erforderlichen Grenzabstände kGA/gGA reduzieren sich:
 - a) bei Gebäuden/Gebäudeteilen bis 4 m Höhe:
 - auf 3.5 m/9 m in den 2-geschossigen Zonen,
 - auf 4 m/10 m in den 3-geschossigen Zonen;
 - b) bei Gebäuden/Gebäudeteilen bis zu 7 m Höhe:
 - auf 4.5 m/11 m in den 3-geschossigen Zonen;
 Demgegenüber erhöhen sich die erforderlichen Grenzabstände für Gebäude, die über 15 m lang oder über 12 m breit sind, auf den betreffenden Längsseiten um 1/10 der Mehrlänge, auf den entsprechenden Schmalseiten um 1/4 der Mehrbreite (vgl. Skizze im Anhang 1).
- ** In den Wohn-/Gewerbebezonen WG2 und WG3 erhöht sich die AZ um jeweils 0.02 pro 10% Gewerbenutzungsanteil am BGF-Total (vgl. Skizze im Anhang 1). Bei maximaler Gewerbenutzung (75% gemäss Art. 29 BR) erhöht sich damit die AZ um 0.15 auf 0.6 resp. 0.8.
- ** In der Zone WG3+ erhöht sich die AZ um jeweils 0.04 pro 10% Gewerbenutzungsanteil am BGF-Total. Bei maximaler Gewerbenutzung erhöht sich damit die AZ um 0.30 auf 0.95.

NEU Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT Artikel	Normativer Inhalt	Kommentar
	<p>2 Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des Baugesetzes sowie die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und den Ortsbildschutzgebieten.</p> <p>3 Gegenüber Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken. Gegenüber der Landwirtschaftszone genügt die Einhaltung des kleinen Grenzabstandes.</p> <p>4 Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Bergseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt. Bei Hangneigungen über 15% beträgt die Mehrhöhe 1,5 m.</p>	<p>Vgl. Art. 75 BauG; Art. 321 und Art. 511 BR.</p> <p><i>Die Ausdehnung von Gartenanlagen von der Bauzone in die LWZ ist nicht zulässig. Die Abstände zur Landwirtschaftszone (Zonenabstände) sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit „Näherbaurechten“ unterschritten werden.</i></p>	<p>18 Geschosse - Allgemein</p> <p>6 Offene Bauweise, Gestaltungsfreiheit - Gestaltungsfreiheit</p> <p>19 Gebäudehöhe</p>	<p>1 In den Zonen W und WG sind für Hauptbauten Geschosshöhen gemäss Art. 39 BR zu erstellen. Im ganzen Gemeindegebiet, ausgenommen in der Industriezone I2, dürfen nicht über vier Vollgeschosse gebaut werden. Innerhalb des im Nutzungszonenplan festgelegten Perimeters «Höhenbeschränkung Altstadt-Umgebung» darf nicht über drei Vollgeschosse gebaut werden.</p> <p>6 Bei gemeinsamer Projektierung eines Areals können unter den in Art. 75 BauG genannten Voraussetzungen arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände und Gebäudelängen frei bestimmt werden. Diese Gestaltungsfreiheit ist ausgeschlossen für Zonen mit Planungspflicht und für «besondere Bauten und Anlagen» gemäss Art. 19f BauG.</p> <p>3 Bei Bauten am Hang ist auf der talseitigen Gebäudeseite eine Mehrhöhe von 1 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses mindestens 10% beträgt. Bei Hangneigungen über 15% beträgt die Mehrhöhe talseitig 1,5 m.</p>	
213 Gebäudeabstand	<p>1 Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.</p> <p>2 Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden und für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. In den Wohnzonen und den Mischzonen wird bei Gebäuden auf demselben Grundstück der Gebäudeabstand so berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge</p> <p>3 Zwischen Gebäuden, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegenehmigungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.</p> <p>4 Für Gebäude auf demselben Grundstück gelten: a) Für Wohnzonen und Mischzonen wird bei Gebäuden auf demselben Grundstück der Gebäudeabstand so berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge. b) Für die Zonen A1, A2, ZSF, LWZ, BHZ und GBZ haben zwei Gebäude auf demselben Grundstück bloss einen Gebäudeabstand im Ausmass eines kleinen Grenzabstandes bzw. innerhalb der zulässigen Gebäudelänge (Art. 212 BR) einen Gebäudeabstand von mindestens 2 m einzuhalten. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen bezüglich Silobauten (Art. 251 BR). c) In den Zonen A3, A4 und K gelten zwischen Gebäuden auf demselben Grundstück keine Gebäudeabstände und in der ZÖN differenzierte Abstände gemäss Art. 231 BR.</p>	vgl. Art. 23 BMBV	<p>1 Gebäudeabstand</p> <p>7 -Hauptbauten</p>	<p>1 Der Abstand zweier Gebäude muss grundsätzlich mindestens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Im einzelnen gilt:</p> <p>a) In den Wohnzonen und den Wohn-/Gewerbe-zonen wird bei Gebäuden auf demselben Grundstück der Gebäudeabstand so berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge (vgl. Skizze im Anhang 1).</p> <p>b) In den Zonen G1, G2, I1, ZSF, LWZ, BHZ und GBZ haben zwei Gebäude auf demselben Grundstück bloss einen Gebäudeabstand im Ausmass eines kleinen Grenzabstandes bzw. innerhalb der zulässigen Gebäudelänge (Art. 39 BR) einen Gebäudeabstand von mindestens 2 m einzuhalten. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen bezüglich Silobauten, Art. 40 BR.</p> <p>c) In den Zonen I2, I3 und K gelten zwischen Gebäuden auf demselben Grundstück keine Gebäudeabstände und in der ZÖN differenzierte Abstände gemäss Art. 35 BR.</p>	

NEU			ALT			Kommentar	
Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	Artikel	Normativer Inhalt			
214	Eingeschossige Gebäudeteile, kleinere Gebäude, An- und Kleinbauten	<p>1 Für eingeschossige Gebäudeteile und kleinere Gebäude gelten folgende Bestimmungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> Grenzabstand (GA) min. 3.0 m Anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 20 m² Taufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 3.0 m Gesamthöhe (Gh) max. 5.0 m <p>2 Für An- und Kleinbauten gelten folgende Bestimmungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> Grenzabstand (GA) min. 2.0 m Anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m² Taufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 4.0 m Gesamthöhe (Gh) max. 6.0 m Gebäuelänge max. 10.0 m <p>3 Für An- und Kleinbauten, mit einer traufseitigen Fassadenhöhe bis 3.0 m gelten folgende Bestimmungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> Grenzabstand (GA) min. 3.0 m Anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 90 m² Taufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 3.0 m Gesamthöhe (Gh) max. 5.0 m Gebäuelänge max. 15.0 m 	<p>vgl. Art. 3, 4 und 30 Abs. 2 BMBV Kleinbauten sind Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen.</p>	17	Gebäudeabstand - An- und Nebenbauten	<p>1 Für bewohnte An- und Nebenbauten (wie gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen usw.), deren grenzseitige Gebäudehöhe 2,5 m und deren Grundfläche 20 m² nicht übersteigt, genügt allseitig ein Grenzabstand von 3 m, sofern die Bauten gegenüber dem Nachbargrundstück gut eingegrünt werden.</p> <p>2 Für An- und Nebenbauten im Sinn von Art. 14 BR gilt gegenüber Bauten ein Gebäudeabstand von mindestens 3 m. Die Baupolizeibehörde kann den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn öffentliche Interessen dies erfordern.</p>	
215a	Unterniveaubauten	<p>Es gelten die folgenden Bestimmungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> Über massgebendem Terrain zulässig max. 1.20 m Grenzabstand (GA) min. 1.0 m Die Länge der Unterniveaubauten ist nicht beschränkt 	Vgl. Art. 6 BMBV	14	An- und Nebenbauten - unbewohnt	<p>2 Für unbewohnte An- und Nebenbauten genügt allseitig ein Grenzabstand von 2 m, sofern die grenzseitige Gebäudehöhe 3,5 m, die Grundfläche 60 m² und die grenzseitige Gebäuelänge 10 m nicht übersteigt und sofern die Bauten gegenüber dem Nachbargrundstück gut eingegrünt werden. Beträgt die grenzseitige Gebäudehöhe weniger als 2,5 m, erhöht sich die zulässige Grundfläche auf 90 m² und die grenzseitige Gebäuelänge auf 15 m und der zulässige Grenzabstand beträgt 3 m.</p>	
215b	Unterirdische Bauten	<p>Es gelten die folgenden Bestimmungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> Grenzabstand (GA): mind. 1.0 m Für bewilligungsfreie unterirdische Bauten gilt kein Grenzabstand. Der Grenzanbau ist gestattet, wenn die Nachbarschaft zustimmt. 	Vgl. Art. 5 BMBV	18	Geschosse - Begriffe	<p>2 Als Vollgeschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse ohne Dachgeschoss, solange die Kniewandhöhe, in der Fassadenflucht von Oberkant Dachgeschossfussboden bis Oberkant Dachsparren gemessen, 1,5 m nicht überragt. Das Kellergeschoss bzw. Tiefparterre zählt als Vollgeschoss, wenn:</p> <ol style="list-style-type: none"> es im Mittel aller Fassaden, bis Oberkant Erdgeschossfussboden gemessen, den fertigen Boden um mehr als 1,2 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, die höchstens 1/6 des Gebäudeumfanges und höchstens 10 m pro Fassadenseite betragen, werden nicht angerechnet (vgl. Skizze im Anhang 1); die Bruttogeschossfläche der hier untergebrachten Wohn- und Arbeitsräume (Definition gemäss Art. 63 BauV) mehr als 30% oder in Hanglagen (siehe Art. 19 BR) mehr als 60% der Bruttogeschossfläche eines Normalgeschosses ausmacht. 	
				15	Anlagen und Bauten im Grenzabstand - Unterirdische Bauten	<p>2 Unterirdische Bauten/Bauteile sind vollständig vom Erdreich überdeckt. Die dadurch entstehende Terrainveränderung darf den gewachsenen Boden um maximal 1.2 m überragen. Unterirdische Bauten/Bauteile haben einen Grenzabstand von mind. 1 m einzuhalten, vorbehältlich der nachbarlichen Zustimmung zum Grenzanbau.</p>	

NEU Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT Artikel	Normativer Inhalt	Kommentar
216 Gebäudeteile	<p>1 Für vorspringende Gebäudeteile gelten die folgenden Bestimmungen:</p> <p>a. zulässige Tiefe max. 2.0 m</p> <p>b. zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50%</p> <p>c. Eine Kumulation mit dem reduzierten Grenzabstand bei Minderhöhe gemäss Art. 212 BR ist unzulässig</p> <p>2 Für Dachvorsprünge gelten die folgenden Bestimmungen:</p> <p>a. Dachvorsprünge: zulässige Ausladung 2.5 m</p> <p>b. Dachvorsprünge dürfen bis 1,5 m in den Strassen- und Grenzabstand hineinragen, sofern die Verkehrssicherheit bei Strasseneinmündungen und Innenkurven gewahrt ist.</p> <p>3 Für rückspringende Gebäudeteile gelten die folgenden Bestimmungen:</p> <p>a. zulässige Tiefe max. 2.0 m</p> <p>b. zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40%</p>	<p>Vgl. Art. 10 BMBV (gilt sowohl für den Gebäude- als auch für den Grenzabstand)</p> <p>Art. 79 b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten.</p>	<p>9 Bauabstand von 4 öffentlichen Strassen und Wegen - vorspringende Gebäudeteile</p> <p>15 Anlagen und Bauten im Grenzabstand</p> <p>79b Vorspringende Bauteile</p>	<p>Vorspringende offene Gebäudeteile wie Vordächer, Vortreppen sowie seitlich mehrheitlich transparente Balkone (auch abgestützte) und Wintergärten (im Sinne von Art. 93/2g BauV) dürfen maximal 1,5 m in den Strassenabstand hineinragen, sofern ihre Länge nicht mehr als 3/5 der Gebäudelänge beträgt (Vordächer ganze Länge gestattet). Die Verkehrssicherheit bei Strasseneinmündungen und Innenkurven muss gewahrt bleiben.</p> <p>Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen sowie seitlich mehrheitlich transparente Balkone (auch abgestützte) und Wintergärten (im Sinne von Art. 93/2g BauV) dürfen maximal 1,5 m in den kleinen Grenzabstand und maximal 3 m in den grossen Grenzabstand hineinragen, sofern ihre Länge nicht mehr als 3/5 der entsprechenden Fassadenlänge beträgt (Vordächer ganze Länge gestattet). Eine Kumulation mit dem reduzierten Grenzabstand bei Minderhöhe (gemäss Art. 39 BR) ist unzulässig.</p> <p>Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungswand aus gemessen höchstens 1,20 m in den Grenzabstand hineinragen.</p>	
217 Gestaffelte Gebäude	<p>Gebäude gelten als gestaffelt, wenn sie</p> <p>a. in der Höhe min. 2.0 m und/oder</p> <p>b. in der Situation min. 2.0 m gestaffelt sind.</p> <p>Die Höhen und Vollgeschosse sind für jedes Gebäude gesondert zu messen.</p>		<p>19 Gebäudehöhe - gestaffelte Gebäude</p>	<p>4 Bei Gebäuden, die in der Höhe oder im Grundriss gestaffelt sind, wird die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert gemessen (vgl. Skizze Anhang 1).</p> <p>5 Als Staffelung im Grundriss gilt ein Vor- oder Rücksprung von mind. 2.0 m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Loggien, Balkone, Sitzplätze und dergleichen gelten nicht als Staffelung.</p>	
218a Untergeschoss	<p>Für das Untergeschoss gelten die folgenden Bestimmungen:</p> <p>a. Die Oberkante des fertigen Bodens des 1. Vollgeschosses darf im Mittel max. 1.50 m über die Fassadenlinie hinausragen.</p> <p>b. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, die sich auf eine Fassadenseite und auf eine Breite von maximal 6 m beschränken, werden nicht angerechnet.</p>	<p>Vgl. Art. 19 BMBV.</p> <p><i>Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Überschreiten sie dieses Mass, handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten.</i></p>	<p>18 Geschosse</p>	<p>1 In den Zonen W und WG sind für Hauptbauten Geschosszahlen gemäss Art. 39 BR zu erstellen. Im ganzen Gemeindegebiet, ausgenommen in der Industriezone I2, dürfen nicht über vier Vollgeschosse gebaut werden. Innerhalb des im Nutzungszonenplan festgelegten Perimeters «Höhenbeschränkung Altstadt-Umgebung» darf nicht über drei Vollgeschosse gebaut werden.</p> <p>2 Als Vollgeschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse ohne Dachgeschoss, solange die Kniewandhöhe, in der Fassadenflucht von Oberkante Dachgeschossfussboden bis Oberkante Dachsparren gemessen, 1,5 m nicht überragt. Das Kellergeschoss bzw. Tiefparterre zählt als Vollgeschoss, wenn: es im Mittel aller Fassaden, bis Oberkante Erdgeschossfussboden gemessen, den fertigen Boden um mehr als 1,2 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, die höchstens 1/6 des</p>	

NEU Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT Artikel	Normativer Inhalt	Kommentar
				- bestehende Bauten	3 Bei bestehenden Gebäuden im Strassenabstand gelten Art. 63/4 und Art. 67 SBG.
				- vorspringende Gebäudeteile	4 Vorspringende offene Gebäudeteile wie Vordächer, Vortreppen sowie seitlich mehrheitlich transparente Balkone (auch abgestützte) und Wintergärten (im Sinne von Art. 93/2g BauV) dürfen maximal 1,5 m in den Strassenabstand hineinragen, sofern ihre Länge nicht mehr als 3/5 der Gebäudelänge beträgt (Vordächer ganze Länge gestattet). Die Verkehrssicherheit bei Strasseneinmündungen und Innenkurven muss gewahrt bleiben. 5 Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Strassenbaugesetzes, insbesondere Art. 63ff.
220 Anlagen ohne Gebäudecharakter (Tiefbauten)	Für Anlagen ohne Gebäudecharakter gelten die folgenden Bestimmungen: a. Grenzabstand (GA) min. 1.0 m. b. Der Grenzsanbau ist gestattet, wenn die Nachbarschaft zustimmt.	<i>Anlagen ohne Gebäudecharakter sind Verkehrswege und andere ortsfeste Einrichtungen die den Boden nicht überragen sowie Terrainveränderungen wie z. B. Wege, Strassen, Parkplätze, Erdsonden, Erdregister etc..</i>	15 Anlagen und Bauten im Grenzabstand	3 Abgrabungen für Einstellhallenrampen und dergleichen haben einen Grenzabstand von mind. 1 m einzuhalten und sind gegenüber dem Nachbargrundstück gut einzugrün. Vorbehalten bleibt die nachbarliche Zustimmung zum Grenzsanbau.	
222 Baulinien	Bezüglich Baulinien gelten folgende Bestimmungen: a. Die im Nutzungszonenplan bezeichneten Baulinien dienen der Freihaltung von Strassen- und Wegverbindungen. b. Die Baulinien bezeichnen den einzuhaltenden Bauabstand von der geplanten Strassen- oder Wegverbindung. Sie gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor. c. Für vorspringende Gebäudeteile gelten die Bestimmungen von Art. 216 BR.		10 Baulinien	1 Die im Nutzungszonenplan bezeichneten Baulinien dienen der Freihaltung von Strassen- und Wegverbindungen. 2 Die Baulinien bezeichnen den einzuhaltenden Bauabstand von der geplanten Strassen- oder Wegverbindung. Sie gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor. 3 Für vorspringende Gebäudeteile gelten die Bestimmungen von Art. 9/4 BR.	
223 Näherbau / Grenzsanbau	Bezüglich dem Näherbau resp. Grenzsanbau gelten folgende Bestimmungen: a. Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung und ohne Ausnahmegewilligung regeln. Vorbehalten bleibt Art. 213 BR. b. Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.		16 Näherbau	Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze gemäss Art. 6/5 BR. Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung gilt Art. 26ff BauG.	

NEU			ALT		
Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	Artikel	Normativer Inhalt	Kommentar
2.3 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie für Sport- und Freizeit					
231 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	<ol style="list-style-type: none"> Die Zweckbestimmung, die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung sowie das Mass der Nutzung der ZöN werden im Anhang 1 BR umschrieben. Für grössere Neu- und Umbauten ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Innerhalb der ZöN gelten, unter Vorbehalt brand- oder gesundheitspolizeilicher Vorschriften, keine Gebäudeabstände. Eine Wohnung für den Gebäudedienst ist zugelassen. 	<p>ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff BR.</p> <p>Vgl. Art. 432 BR Um grössere Neu- und Umbauten handelt es sich i.d.R. dann, wenn eine wesentliche Änderung der räumlichen Gesamtwirkung gegeben ist.</p>	35 Zone für öffentliche Nutzungen	<ol style="list-style-type: none"> Die Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Vorbestehende andere Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden. Wo im Nutzungszonenplan nicht anders vermerkt, gilt die Empfindlichkeitsstufe 2 gemäss Art. 43 LSV (vgl. Anhang 5). 	ZöN-Bestimmungen in Anhang 1
232 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	In den einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gelten die folgenden Bestimmungen:	ZSF sind Zonen gemäss Art. 78 BauG. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff BR.			
Abk. Bezeichnung	Zweckbestimmung und Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (vgl. Art. 43 LSV)		
ZSF 1 Verzinkerei-Areal	<ol style="list-style-type: none"> Zweck: Sport- und Freizeitanlagen und Familiengärten inklusive zugehörige Zweckbauten. Es gelten die folgenden Masse: <ul style="list-style-type: none"> Fh tr = 4.0 m GL = 20.0 m anrechenbare Gebäudefläche max. 90m² bzw. max. 16m² in Familiengartenanlagen. In der Zone gelten für Nutzung, Anlagen und Bauten die Bestimmungen gemäss Art. 78 BauG. Kleinbauten sind gestattet und unauffällig in die Landschaft einzugliedern. 	III	36 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	<ol style="list-style-type: none"> Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) umfasst im Sinne von Art. 78 BauG die Sportanlagen und Familiengärten im «Verzinkerei»-Areal. Nebenbauten gemäss Art. 78/2 BauG sind unauffällig in die Landschaft einzugliedern. Sie dürfen maximal 3 m Gebäudehöhe, 12 m Länge und 60 m² Grundrissfläche bzw. maximal 16 m² in Familiengartenanlagen aufweisen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe 3 gemäss Art. 43 LSV (vgl. Anhang 5). 	

NEU			ALT			Kommentar
Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	Artikel	Normativer Inhalt		
2.4 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet						
241 Verkehrszone Bahn	<ol style="list-style-type: none"> Die Verkehrszone Bahn umfasst Teile von innerhalb der Bauzone genutzten Flächen öffentlicher Bahnunternehmungen. Für den Bau und die Nutzung von nicht bahnbetriebsnotwendigen Bauten gelten folgende Masse: <ul style="list-style-type: none"> Fassadenhöhe traufseitig 8,5 m Gebäudelänge 40 m Gesamthöhe 11.5 m Wohnen ist nicht zulässig. 	<p><i>Dazu gehören die Infrastrukturanlagen, d.h. im Wesentlichen die Geleiseanlagen, Stationen und Umschlagsflächen. Das Eisenbahngesetz regelt abschliessend Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bau und Betrieb der Bahn dienen (Art. 18 ff. EBG).</i></p> <p><i>Nicht bahnbetriebsbedingte Bauten und Anlagen unterstehen dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren.</i></p>	38	Bauten auf Bahnareal	Für das Bahnareal zwischen Bernstrasse, Bahnhofstrasse und Ziegelei gelten für bahnbetriebsfremde Bauten und Anlagen die Bestimmungen der Gewerbezone G1.	
242 Verkehrszone Strasse	<ol style="list-style-type: none"> Die Verkehrszone Strasse umfasst Teile von innerhalb der Bauzone liegende Flächen mit Erschliessungsfunktion. Die Nutzung und das Bauen richten sich nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts. 	<p><i>Bundesgesetz über die Nationalstrassen (SG, SR 725.11), eidg. Nationalstrassenverordnung (NSV, SR 725.111), kant. Strassengesetz (SG, BSG 732.11), kant. Strassenverordnung (SV, BSG 732.111.1.).</i></p>				NEU
243 Grünzonen (GZ)	<ol style="list-style-type: none"> Die Grünzonen sind Freihaltezonen. Der bestehende Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten, sachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu ersetzen. In den Grünzonen gilt die Empfindlichkeitsstufe II nach LSV. 	<p><i>Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtsflächen (Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).</i></p>	37	Grünzonen	<ol style="list-style-type: none"> Die Grünzonen (GrZ) dienen der baulichen Freihaltung wichtiger Grünräume im Siedlungsbereich. Es dürfen nur die vom Art. 79/2 BauG zugelassenen Bauten und Anlagen erstellt werden. Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie. Wo im Nutzungszonenplan nicht anders vermerkt, gilt die Empfindlichkeitsstufe 2 gemäss Art. 43 LSV (vgl. Anhang 5). 	
2.5 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet						
251 Landwirtschaftszone (LWZ)	<ol style="list-style-type: none"> In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts. Für Neubauten gelten folgende baupolizeilichen Masse: <ul style="list-style-type: none"> Fh tr = 8 m bzw. bei Silobauten und ähnlichen Zweckbauten mit einer Grundfläche von max. 40 m² beträgt die zulässige traufseitige Fassadenhöhe 14 m. Gebäudelänge = 40 m gA = 5 m bzw. 10 m gegenüber nichtlandwirtschaftlichen Zonen bei geruchs- und lärmemittierenden Bauten und Anlagen 10 m. Für Silobauten ist gegenüber Ökonomiegebäuden kein Gebäudeabstand erforderlich. Die Neuanlage und Erweiterung von Mast- und Zuchtbetrieben und dergleichen sind nur dort erlaubt, wo das gesunde und angenehme Wohnen und Arbeiten nicht beeinträchtigt wird. 	<p><i>Vgl. Art. 16 ff., 24 ff. und 37a RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.</i></p>	40	Landwirtschaftszone	<ol style="list-style-type: none"> Das Bauen in der Landwirtschaftszone (LWZ) richtet sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 16, 22 und 24 RPG), des Baugesetzes (Art. 80ff BauG) sowie dieses Reglementes. Die Neuanlage und Erweiterung von Mast- und Zuchtbetrieben und dergleichen sind nur dort erlaubt, wo das gesunde und angenehme Wohnen und Arbeiten nicht beeinträchtigt wird. Neubauten sind, vorbehältlich der Aussiedlung ganzer Betriebe, nach Möglichkeit bestehenden Gebäudegruppen anzugliedern und harmonisch ins Hofbild einzuordnen. Die Umgebungsgestaltung soll dem herkömmlichen Landschaftsbild entsprechen. Terrainüberragende Umfassungsmauern von Jauchegruben sind einzugrünen. 	Fh tr = GH + 1,0 m

NEU Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT Artikel	Normativer Inhalt	Kommentar
	4 Neubauten sind, vorbehältlich der Aussiedlung ganzer Betriebe, nach Möglichkeit bestehenden Gebäudegruppen anzugliedern und harmonisch ins Hofbild einzuordnen. Die Umgebungsgestaltung soll dem herkömmlichen Landschaftsbild entsprechen. Terrainüberragende Umfassungsmauern von Jauchegruben sind einzugrünen.			4 Bauten dürfen 40 m Gebäudelänge und 7 m Gebäudehöhe nicht überschreiten. Bei Silobauten und ähnlichen Zweckbauten mit einer Grundfläche von max. 40 m ² beträgt die zulässige Gebäudehöhe 13 m. Der Grenzabstand beträgt 5 m bzw. gegenüber nichtlandwirtschaftlichen Zonen bei geruchs- und lärmemittierenden Bauten und Anlagen 10 m. Für Silobauten ist gegenüber Ökonomiegebäuden kein Gebäudeabstand erforderlich.	
	5 Es gelten die Vorschriften der ES III.	ES: Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.		5 Wo im Nutzungszonenplan nicht anders vermerkt, gilt die Empfindlichkeitsstufe 3 gemäss Art. 43 LSV (vgl. Anhang 5).	
252 Bauernhofzone (BHZ)	1 In der Bauernhofzone gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften über die Landwirtschaftszone.	<i>Die Bauernhofzone dient der Erhaltung von bestehenden Landwirtschaftsbetrieben im Baugebiet. Die Zulässigkeit zonenkonformer Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 16a RPG und Art. 34ff. RPV, wobei aber Bauten und Anlagen von Zucht- und Mastbetrieben untersagt sind (Art. 85 Abs. 2 BauG). Nicht zonenkonforme Bauvorhaben müssen den Vorschriften von Art. 24 ff. RPG, 40 ff. RPV und 81 ff. BauG entsprechen.</i>	41 Bauernhofzone	1 Die Bauernhofzone (BHZ) ist Bestandteil der Landwirtschaftszone und umfasst im Sinne von Art. 85 BauG innerhalb oder randlich des Baugebiets gelegene landwirtschaftliche Betriebs- und Wohngebäude mit dem betriebsnotwendigen Umschwung.	
	2 Für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen gelten die baupolizeilichen Masse der Landwirtschaftszone.	Art. 251 Abs. 2 BR.		2 Es dürfen die nach Art. 85 BauG zugelassenen Bauten und Anlagen mit den baupolizeilichen Massen gemäss Art. 40/4 BR erstellt werden. Bezüglich Eingliederung von Bauten und Anlagen gilt Art. 40/3 BR. Für bestehende Bauten gilt die Bestandesgarantie nur, sofern sie die Wohnnutzung nicht erheblich beeinträchtigen.	Fh tr = GH + 1,0 m
	3 Es gelten die Vorschriften der Empfindlichkeitsstufe III.	Vgl. Art. 43 LSV.		3 Wo im Nutzungszonenplan nicht anders vermerkt, gilt die Empfindlichkeitsstufe 3 gemäss Art. 43 LSV (vgl. Anhang 5).	
			40 Landwirtschaftszone allgemein	4 Bauten dürfen 40 m Gebäudelänge und 7 m Gebäudehöhe nicht überschreiten. Bei Silobauten und ähnlichen Zweckbauten mit einer Grundfläche von max. 40 m ² beträgt die zulässige Gebäudehöhe 13 m. Der Grenzabstand beträgt 5 m bzw. gegenüber nichtlandwirtschaftlichen Zonen bei geruchs- und lärmemittierenden Bauten und Anlagen 10 m. Für Silobauten ist gegenüber Ökonomiegebäuden kein Gebäudeabstand erforderlich.	
253 Gartenbauzone (GBZ)	1 Die Gartenbauzone (GBZ) ist Bestandteil der Landwirtschaftszone und dient der gartenbaulichen Nutzung sowie dem Direktverkauf ausschliesslich gartenbaulicher und landwirtschaftlicher Produkte.	<i>Vgl. Art. 16 ff., 24 ff. und 37a RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.</i>	42 Gartenbauzone	1 Die Gartenbauzone (GBZ) ist Bestandteil der Landwirtschaftszone und dient der gartenbaulichen Nutzung sowie dem Direktverkauf gartenbaulicher Produkte, wobei die Verkaufsfläche höchstens zur Hälfte Fremdprodukte (nicht aus Eigenproduktion stammend) umfassen darf. Zudem ist, ins Betriebsgebäude integriert, betriebsnotwendiger Wohnraum von max. 150 m ² BGF gestattet.	
	2 Es gelten die folgenden Masse für Lagerhallen, Gewächshäuser und weitere Bauten:			2 Betriebsbauten wie insbesondere Lagerhallen und Gewächshäuser dürfen 4.5 m Gebäudehöhe und 6.5 m Firsthöhe nicht überschreiten. Im Bereich der Wohnnutzung ist 1 m Mehrhöhe gestattet. Die Überbauungsziffer beträgt max. 50%. Die Farbgebung der	Fh tr = GH + 0,5 m Gh = GH + 0,5 m

NEU Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT Artikel	Normativer Inhalt	Kommentar
	<ul style="list-style-type: none"> Fh tr = 5 m Gh = 7 m Im Bereich der Wohnnutzung ist 1,0 m Mehrhöhe gestattet. ÜZ = max. 50% Die Verkaufsfläche von max. 1'000 m² dient dem Verkauf von ausschliesslich gartenbaulicher und landwirtschaftlicher Produkte und darf höchstens zur Hälfte Fremdprodukte (nicht aus eigener Produktion) umfassen. Zudem ist, ins Betriebsgebäude integriert, betriebsnotwendiger Wohnraum von max. 150 m² G_{Fo} gestattet. 			Hochbauten soll möglichst unauffällig sein. Aussenreklame ist auf das notwendigste Minimum zu beschränken (keine Leuchtreklamen u.ä.).	
	3 Mind. 10% der Arealfläche sind als naturnahe Grünfläche zu gestalten und sachgerecht zu pflegen (Hecke, Magerwiese, Feuchtbiotop usw). Grössere Bauvolumen sind gegen die Landwirtschaftszone und Uferschutzzone hin durch standortheimische Laubbäume teilweise abzuschirmen. Der Zonenrand ist auf mindestens der halben Länge mit einer Baumreihe oder Naturhecke zu bepflanzen. Neue Einzäunungen sind nur arealseitig der Baumreihe resp. Hecke zulässig.			3 Mind. 10% der Arealfläche sind als naturnahe Grünfläche zu gestalten und sachgerecht zu pflegen (Hecke, Magerwiese, Feuchtbiotop usw). Grössere Bauvolumen sind gegen die Landwirtschaftszone und Uferschutzzone hin durch standortheimische Laubbäume teilweise abzuschirmen. Der Zonenrand ist auf mindestens der halben Länge mit einer Baumreihe oder Naturhecke zu bepflanzen. Neue Einzäunungen sind nur arealseitig der Baumreihe resp. Hecke zulässig.	
	4 Die Farbgebung der Hochbauten soll möglichst unauffällig sein. Aussenreklame ist auf das notwendigste Minimum zu beschränken (keine Leuchtreklamen u.ä.).				
	5 Das gesamte Meteorwasser ist arealintern zu verwenden oder bei Überschuss in die bestehende Sauberwasserleitung abzuleiten. Mindestens die Hälfte der Parkplätze ist unversiegelt zu gestalten.			4 Das gesamte Meteorwasser ist arealintern zu verwenden oder bei Überschuss in die bestehende Sauberwasserleitung abzuleiten. Mindestens die Hälfte der Parkplätze ist unversiegelt zu gestalten.	
	6 Es gelten die Vorschriften der ES III.	ES: Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.		5 Wo im Nutzungszonenplan nicht anders vermerkt, gilt die Empfindlichkeitsstufe 3 gemäss Art. 43 LSV (vgl. Anhang 5). Im übrigen gelten die Vorschriften von Art. 40 BR.	
254 Weilerzone a) Zweck	1 Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.	Vgl. Art. 16 ff., 24 ff. und 37a RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.	34 Weilerzone	1 Die Weilerzone (WeZ) bezweckt die massvolle Nutzung bestehender, nicht landwirtschaftlich genutzter Bauvolumen. Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsbildprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.	Neu nach MBR
	2 Die nachstehenden Regelungen vorbehalten gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone (Art. 251 BR).	Für Bauvorhaben im Rahmen der Zonenumschreibung ist die Baubewilligungsbehörde (Gemeinde oder Regierungsverwaltung) zuständig. Bauvorhaben, welche den Rahmen der Zonenumschreibung der Weilerzone sprengen, sind auf der Grundlage von Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG zu beurteilen (Entscheid über Zonenkonformität und Ausnahmegesuche durch die Abt. Bauen des AGR).		2 Landwirtschaftliche Bauten und Nutzungen sind zulässig. Sie richten sich nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone (Art. 40 BR).	
	3 Es gelten die Vorschriften der ES III.	ES: Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.		3 Im Weiteren zugelassen sind Wohnnutzungen sowie nur mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, soweit sie sich in bestehende Gebäude integrieren lassen.	
255 Weilerzone b) Nutzung	1 Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen.	Dazu gehören insbesondere auch Nutzungen i.S. der Stützpunktfunktion des Weilers.		4 Hauptgebäude können innerhalb des bestehenden Volumens ausgebaut, umgebaut und wiederaufgebaut werden, soweit dadurch nicht denkmalpflegerische	MBR-Artikel: Ausbau restriktiver

NEU Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT Artikel	Normativer Inhalt	Kommentar
	2 Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30 % der GFo zulässig.	<i>Die Nutzung der bestehenden Volumen hat aufgrund des Zwecks der Weilerzone (Art. 16 Abs. 1) auf jeden Fall Priorität. Auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren (Art. 18 Abs. 3). Bei Bauernhäusern, insbesondere bei solchen mit grossem Volumen, dürfte eine Erweiterung daher in der Regel ausgeschlossen sein.</i>		Interessen verletzt werden (siehe Bauinventar). Der Dachausbau ist an den Giebelseiten auf einer Nutzungsebene zulässig, wenn sich die Räume in gestalterisch befriedigender Weise über die Giebelseiten belichten lassen. An- und Nebenbauten für Nebennutzungen sind zugelassen, sofern sie sich dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen.	
	3 Neue Klein- und Anbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.	<i>Klein- und Anbauten vgl. Art. 214 BR.</i>		5 Bei Bauvorhaben und bei der Umgestaltung von Aussenräumen wird eine Voranfrage bei der Gemeinde empfohlen.	
	4 Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.	<i>Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute zu wahren.</i>		6 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe 3 gemäss Art. 43 LSV. Die üblichen Immissionen und Störungen aus der Landwirtschaft sind zu dulden.	
	5 Der Dachausbau ist an den Giebelseiten zulässig, wenn sich die Räume in gestalterisch befriedigender Weise über die Giebelseiten belichten lassen.				
256 Weilerzone c) Einschränkungen	1 Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.	<i>Ausgenommen sind Ersatzbauten, die z.B. aufgrund neuer Vorschriften in der Tierschutzgesetzgebung ohnehin notwendig wären.</i>			NEU
	2 Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.	<i>Wird ein Ortsbildschutzgebiet (vgl. Art 511 BR) überlagert, erübrigt sich diese Ziffer.</i>			
	3 Bei Bauvorhaben und bei der Umgestaltung von Aussenräumen wird eine Voranfrage bei der Gemeinde empfohlen.				

NEU Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT Artikel	Normativer Inhalt	Kommentar	
3. BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN						
3.1 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)						
311 ZPP-Grundsätze	<p>1 Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.</p> <p>2 Der Planungszweck, die Art und das Mass der Nutzung, die Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze der einzelnen Zonen mit Planungspflicht werden im Anhang 2 umschrieben.</p> <p>3 Für Überbauungsordnungen sind qualitätssichernde Verfahren durchzuführen. Der Gemeinderat kann basierend auf einer Voranfrage und auf Antrag der Fachberatung auf ein qualitätssicherndes Verfahren verzichten.</p> <p>4 Soweit nichts anderes bestimmt ist, sind Aussenräume naturnah zu gestalten.</p> <p>5 Bei Arealüberbauungen und anderen grösseren Bauvorhaben kann die Baupolizeibehörde eine unterirdische Anordnung der Autoabstellplätze verlangen, wenn dadurch eine höhere Wohn- und Siedlungsqualität erreicht wird.</p> <p>6 Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.</p>	<p>Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG.</p> <p>Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens, • das Ergebnis eines Projektwettbewerbs, oder • mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt. <p>Vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 1998.</p>	33	Zonen mit Planungspflicht - Allgemein	<p>1 Die Zonen mit Planungspflicht (ZPP) sind Zonen im Sinne von Art. 92ff des Baugesetzes, womit für das Verfahren Art. 94 BauG massgebend ist. Unter Berücksichtigung der nachgenannten Grundsätze bez. Planungszweck, Nutzungsart, Nutzungsmass sowie Gestaltung von Bauten, Anlagen und Aussenräumen beschliesst der Gemeinderat über die jeweiligen Überbauungsordnungen.</p>	ZPP-Bestimmungen im Anhang 2.
			28	Wohnzonen - Wohnqualität	<p>7 Bei Arealüberbauungen und anderen grösseren Bauvorhaben kann die Baupolizeibehörde eine unterirdische Anordnung der Autoabstellplätze verlangen, wenn dadurch eine höhere Wohn- und Siedlungsqualität erreicht wird.</p>	
3.2 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen						
321 Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	Die in Anhang 4 aufgelisteten besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig.		32	Überbauungsordnungen	<p>1 Als rechtskräftige Überbauungsordnung (ÜO) gelten:</p>	Liste UeO im Anhang 4.

NEU Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT Artikel	Normativer Inhalt	Kommentar
	<p>dadurch die in Art. 212 BR genannten Masse übertreffen, dürfen maximal 4.5 m Fassadenhöhe traufseitig aufweisen.</p> <p>4 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen Merkmalen zu richten, welche das Orts-, Quartier- und Strassenbild prägen.</p> <p>5 Neubauten sind grundsätzlich parallel oder rechtwinklig zur Strasse sowie zur Falllinie in Hanglagen zu stellen. Innerhalb überbauter Gebiete haben sich Neubauten in der Stellung und Hauptfirstrichtung den bestehenden Bauten anzupassen.</p> <p>6 Wo es zur rationellen Ausnutzung des Baugrundes beiträgt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, kann die Baupolizeibehörde eine andere Gebäudestellung und Firstrichtung gestatten.</p> <p>7 In der Arbeitszone A3 B müssen sich Bauten und Anlagen in ein Gesamtkonzept einbetten und verträglich gestaltet sein. Die unterschiedlich zulässigen Höhen gemäss Art. 212 Abs. 1 BR sind zu beachten. Zur Beurteilung der Verträglichkeit der Gestaltung werden insbesondere die folgenden Kriterien berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Silhouettenbildung • Betonung der Vertikalen • Verträgliche Einbettung der einzelnen Baukörper 	<p><i>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.</i></p> <p><i>Nach Art. 15a BauV bezeichnen die Gemeinden die ortsbildprägenden Bauten im Sinne von Artikel 9 des eidgenössischen Zweitwohnungsgesetz vom 20. März 2015 (ZWG, SR 702) i.V.m. Art. 6 der eidgenössischen Zweitwohnungsverordnung vom 4. Dezember 2015 (ZWV, SR 702.1) im Nutzungsplanverfahren.</i></p> <p><i>Ortsübliche Merkmale sind:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>In den Hanglagen</i> • <i>In der Ebene:</i> • <i>In Ortsbildschutzgebiete mit traditioneller Bauweise</i> <p><i>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 423.</i></p>		<p>4 Wo der Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung überschreitet, kann die Baupolizeibehörde zwecks Bildung eines Lärmriegels grössere Gebäudelängen gestatten oder auch – im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens – vorschreiben. Die Gebäudeteile, die dadurch die in Art. 39 BR genannten Masse übertreffen, dürfen maximal 4 m Gebäudehöhe aufweisen.</p> <p>5 Der Zusammenbau von Gebäuden zu Gebäudegruppen ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet.</p> <p>7 Gebäudestellung, Firstrichtung</p> <p>3 Neubauten sind grundsätzlich parallel oder rechtwinklig zur Strasse sowie zur Falllinie in Hanglagen zu stellen. Innerhalb überbauter Gebiete haben sich Neubauten in der Stellung und Hauptfirstrichtung den bestehenden Bauten anzupassen.</p> <p>4 Wo es zur rationellen Ausnutzung des Baugrundes beiträgt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, kann die Baupolizeibehörde eine andere Gebäudestellung und Firstrichtung gestatten. Bezüglich der Dachgestaltung gelten zudem Art. 21 und 22 BR.</p>	<p>Fh tr = GH + 0,5 m</p> <p>NEU</p> <p>NEU</p>
413 Fassadengestaltung	Die Fassadengestaltung hat sich nach den ortsüblichen Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen.	<p><i>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Die Verwendung ortsüblicher Materialien und Oberflächen wie Holz, verputztes Mauerwerk, Stahl, Glas und Sichtbeton;</i> • <i>Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fassadenflächen und -öffnungen.</i> <p><i>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 27.</i></p>			NEU

NEU Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT Artikel	Normativer Inhalt	Kommentar
414 Dachgestaltung, Grundsätze	<p>1 Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen.</p> <p>2 Die zulässige Dachneigung beträgt maximal 45° (bzw. 60° bei Gehrschildern, Schildseiten von Walmdächern und dergleichen), wobei der höchste Punkt des Daches die maximal zulässige traufseitige Fassadenhöhe um höchstens 5 m resp. in den Arbeitszonen A um höchstens 3 m überragen darf. Die Dachneigung hat mit dem Gebäudetyp übereinzustimmen.</p>	<p><i>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.</i></p> <p><i>Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AUE).</i></p>	21 Dachgestaltung - Allgemein	<p>1 Dachformen und -neigungen, Dachaufbauten und dergleichen sowie Bedachungsmaterialien und Farben haben sich harmonisch ins Landschafts- und Ortsbild einzugliedern.</p> <p>2 Die zulässige Dachneigung beträgt maximal 45° (bzw. 60° bei Gehrschildern, Schildseiten von Walmdächern und dergleichen), wobei der höchste Punkt des Daches die maximal zulässige Gebäudehöhe um höchstens 5 m resp. in den Zonen G und I um höchstens 3 m überragen darf. Die Dachneigung hat mit dem Gebäudetyp übereinzustimmen.</p>	
415 Dachgestaltung, Dachaufbauten	<p>1 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind zulässig. Ihre Gesamtbreite beträgt maximal 50 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses und sie dürfen nicht näher als 60 cm an eine Firstlinie/Gratlinie oder an ein Nachbargebäude heranreichen</p> <p>2 Sofern der Abstand des Dachrandes zum öffentlichen oder fremden privaten Grund weniger als 3 m beträgt, sind hinreichende Schneefänge sowie Dachrinnen und bis zum Boden reichende Abfallrohre anzubringen.</p> <p>3 Aus ästhetischen Gründen kann die Baupolizeibehörde Auflagen bezüglich Typen, Grösse, Proportionen, Anzahl, Materialien und Farbe der Dachaufbauten, -einschnitte und -fenster erlassen.</p> <p>4 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 10 % der jeweiligen Dachfläche.</p> <p>5 In Ortsbildschutzgebieten und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30% der Fassadenlänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig. Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind nur auf der untersten Ebene zulässig.</p> <p>6 Der Einbau von Sonnenflachkollektoren in Dachflächen kann durch die Baupolizeibehörde mit besonderen Auflagen verknüpft und in empfindlichen Lagen (vgl. Art. 10 BauG) allenfalls auch untersagt werden.</p> <p>7 Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1 m Höhe bleiben unberücksichtigt.</p>	<p><i>Dadurch werden eine unverträgliche Auflösung ruhiger Dachflächen sowie Dachöffnungen in mehreren Reihen übereinander vermieden. Dachräume und Galerien können über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden. Mit einer Festsetzung eines minimal einzuhaltenden Abstands von Dachaufbaute zu der First-Grat- und Trauflinie des Dachs kann eine Beruhigung der Dachflächen erreicht werden.</i></p> <p><i>Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art.425 BR.</i></p> <p><i>Ortsbildschutzgebiet vgl. Art. 511.</i></p> <p><i>Besondere Rücksichtnahme - zusätzlich zu den Schutzgebieten - ist in der Altstadt-Umgebung und bei stark exponierten Bauten (am Hang, entlang Hauptstrassen und in Strassenfluchten, am Siedlungsrand, in der Landwirtschaftszone usw.) erforderlich. Vgl. art. 218c.</i></p>	<p>- Dachaufbauten u.ä.</p> <p>- Sonnenkollektoren</p> <p>- Schneefänge, Dachwasserableitung</p>	<p>3 Die Gesamtbreite der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf maximal die Hälfte der Fassadenlänge des darunter liegenden Geschosses betragen (vgl. Skizze im Anhang 1). Dachaufbauten und dergleichen dürfen nicht näher als 60 cm an eine Firstlinie/Gratlinie oder an ein Nachbargebäude heranreichen.</p> <p>4 Aus ästhetischen Gründen kann die Baupolizeibehörde Auflagen bezüglich Typen, Grösse, Proportionen, Anzahl, Materialien und Farbe der Dachaufbauten, -einschnitte und -fenster erlassen.</p> <p>5 Der Einbau von Sonnenflachkollektoren in Dachflächen kann durch die Baupolizeibehörde mit besonderen Auflagen verknüpft und in empfindlichen Lagen (vgl. Art. 7/1 BR und Art. 10 BauG) allenfalls auch untersagt werden.</p> <p>6 Sofern der Abstand des Dachrandes zum öffentlichen oder fremden privaten Grund weniger als 3 m beträgt, sind hinreichende Schneefänge sowie Dachrinnen und bis zum Boden reichende Abfallrohre anzubringen.</p>	<p>Neu in Art. 411</p> <p>BewD Art. 58</p>

NEU			ALT			Kommentar
Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	Artikel	Normativer Inhalt		
416 Dachgestaltung, Dachausbau & Flachdachbauten	<p>1 Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist unter Beachtung von Art. 414ff BR und der gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 64ff BauV) zulässig. Über dem Kehlgebälk dürfen mit Ausnahme offener Galerien keine Wohn- und Arbeitsräume eingerichtet werden.</p> <p>2 Flachdächer und Attikageschosse sind gestattet, wenn sie sich gut ins Landschafts- und Ortsbild einfügen.</p> <p>3 Unter dem Aspekt des ökologischen Ausgleichs sind Flachdächer zu begrünen, sofern sie nicht durch technische Anlagen oder eine andere Nutzung (z.B. Terrasse) belegt werden.</p> <p>4 Auf der Attika und auf Flachdächern sind nur folgende Dachaufbauten gestattet: Rauch- und Lüftungskamine; Oberlichter, Liftaufbauten und Sonnenkollektoren bis höchstens 2,5 m über Oberkant Attikageschoss resp. Flachdach.</p>		22 Flachdachbauten - Allgemein	<p>1 Flachdächer und Attikageschosse sind gestattet, wenn sie sich gut ins Landschafts- und Ortsbild einfügen. Die Baupolizeibehörde kann die Bewilligung mit Auflagen zur Begrünung der Flachdächer verknüpfen, wo diese aus der Umgebung einsehbar sind.</p> <p>2 Flachdächer sind, insbesondere in Wohngebieten, nach Möglichkeit als (Dach-) / Terrassen nutzbar zu machen und entsprechend attraktiv zu gestalten.</p> <p>6 Auf der Attika und auf Flachdächern sind nur folgende Dachaufbauten gestattet: Rauch- und Lüftungskamine; Oberlichter, Liftaufbauten und Sonnenkollektoren bis höchstens 2,5 m über Oberkant Attikageschoss resp. Flachdach. Art. 21/5 BR gilt sinngemäss. Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist unter Beachtung von Art. 21 BR und der gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 64ff BauV) zulässig. Über dem Kehlgebälk dürfen mit Ausnahme offener Galerien keine Wohn- und Arbeitsräume eingerichtet werden.</p>	Neu in Art. 411	
			Gebäude mit Dachraum - Dachausbau			
			20			

NEU Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT Artikel	Normativer Inhalt	Kommentar
<p>4.2 Aussenraumgestaltung</p>					
<p>421 Aussenraum-gestaltung</p>	<p>1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – hat sich nach den ortsüblichen Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.</p> <p>2 Mit dem Baugesuch ist ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.</p> <p>3 Ausserhalb der Baufelder ist die versiegelte Fläche auf das Notwendigste zu beschränken. Parkplätze sind nach Möglichkeit durchlässig zu gestalten.</p> <p>4 Die Aussenräume sind insbesondere bei Arealüberbauungen und anderen grösseren Bauten angemessen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und artgerecht zu pflegen. Der Siedlungsrand ist bauzonenseitig verstärkt mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Baupolizeibehörde kann begründete Ausnahmen gestatten.</p> <p>5 In den Arbeitszonen ist gegenüber anderen Bauzonen und am Siedlungsrand innerhalb des gewerbe-/industrieseitigen Grenzabstandes eine standort-heimische Baumhecke zu pflanzen und artgerecht zu pflegen.</p> <p>6 Die Aussenraumgestaltung ist innerhalb eines Jahres nach der Bauvollendung auszuführen.</p>	<p><i>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.</i></p> <p><i>Dazu gehören u.a.:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen, • Die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen, • Die Bauerngärten und Obstbaumgärten im Ortsbildhaltungsggebiet <p><i>Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung (inkl. Angaben zu Arten, Dach- und Fassadenbegrünung), Höhenkurven, Terraingestaltung (inkl. Versiegelung), Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszüge, vielseitig nutzbare Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrtrichtersammelstellen, Aussenbeleuchtung, etc..</i></p> <p><i>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 425 BR.</i></p>	<p>24 Aussenräume von Bauten und Anlagen - Grundsatz</p> <p>- Versickerungs- / Grünflächen</p> <p>- Gehölzpflanzungen</p> <p>- Umgebungsgestaltungsplan</p> <p>- Umsetzung Umgebungsgestaltungsplan</p>	<p>1 Die Umgebung (Aussenräume) von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in Landschaft, Siedlung und Strassenraum ergibt und dass sie den Bedürfnissen der Benutzer entspricht (Art. 14/1 BauG).</p> <p>2 Ausserhalb der Baufelder ist die versiegelte Fläche auf das Notwendigste zu beschränken. Parkplätze sind nach Möglichkeit durchlässig zu gestalten. Rasengittersteine und Schotterrassen gelten zu 50 % als Grünfläche.</p> <p>3 Die Aussenräume sind insbesondere bei Arealüberbauungen und anderen grösseren Bauten angemessen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und artgerecht zu pflegen. Der Siedlungsrand ist bauzonenseitig verstärkt mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Baupolizeibehörde kann begründete Ausnahmen gestatten.</p> <p>↓ Zu jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der die zum Baugesuch zugehörige Parzelle umfasst und zumindest folgende Inhalte auführt:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Anordnung der gemäss Art. 49ff BauV erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sowie der Zufahrten; b) (nur bei Mehrfamilienhäusern und in Wohnsiedlungen) Anordnung der gemäss Art. 42ff BauV erforderlichen Aufenthaltsbereiche und Spielplätze mit Angabe der wesentlichen Gestaltungselemente; c) Anordnung der gemäss Absatz 3 hievor sowie gemäss Art. 29/4, 30/4 und 35 BR erforderlichen Grünflächen und Gehölzpflanzungen; d) allfällige Terrainveränderungen, Stützmauern und Einfriedungen. <p>5 Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach Bezug der zugehörigen Bauten und Anlagen gemäss dem Umgebungsgestaltungsplan abzuschliessen.</p>	<p>Anrechenbarkeit zu 50% gilt gemäss BMBV nicht mehr!</p> <p>Ehem. Art. 30 (Gewerbazonen, Industriezonen)</p> <p>Ehem. Art. 30 (Gewerbazonen, Industriezonen)</p>

NEU Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT Artikel	Normativer Inhalt	Kommentar
422 Parkierung	Bei Arealüberbauungen und anderen grösseren Bauvorhaben kann die Baupolizeibehörde eine unterirdische Anordnung der Autoabstellplätze verlangen, wenn dadurch eine höhere Wohn- und Siedlungsqualität erreicht wird.		28	7 Bei Arealüberbauungen und anderen grösseren Bauvorhaben kann die Baupolizeibehörde eine unterirdische Anordnung der Autoabstellplätze verlangen, wenn dadurch eine höhere Wohn- und Siedlungsqualität erreicht wird.	Ehem. Art. 28 (Wohnzonen)
423 Reklamen und Plakatierung	<ol style="list-style-type: none"> 1 Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützenswerte und erhaltenswerte Baudenkmäler sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. 2 Fremdreklamen im Sinne der eidg. Signalisationsverordnung sind auf wichtige Verkehrsachsen und publikumsattraktive Bereiche zu beschränken. 3 Der Gemeinderat kann weitergehende Vorschriften und Richtlinien zum Standort und zur Gestaltung von Fremdreklamen erlassen. 	<i>Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich Bewilligungspflicht gilt Art. 6a BewD. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV, SR 741.21), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.</i>	8 Reklame	<ol style="list-style-type: none"> 1 Reklamen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. 2 Fremdreklamen im Sinne der eidg. Signalisationsverordnung sind auf wichtige Verkehrsachsen und publikumsattraktive Bereiche zu beschränken. 3 Der Gemeinderat kann weitergehende Vorschriften und Richtlinien zum Standort und zur Gestaltung von Fremdreklamen erlassen. 	
424 Gestaltungsspielraum	<ol style="list-style-type: none"> 1 Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualitätssichernden Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung abweichen, sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann. 2 Diese Gestaltungsfreiheit ist ausgeschlossen für Zonen mit Planungspflicht und für «besondere Bauten und Anlagen» gemäss Art. 19f BauG. 	<i>Vgl. Kapitel 4.1 und 4.2; Damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 411 entsprechen.</i>	6 Offene Bauweise, Gestaltungsfreiheit	6 Bei gemeinsamer Projektierung eines Areals können unter den in Art. 75 BauG genannten Voraussetzungen arealinterne Grenz- und Gebäudeabstände und Gebäudelängen frei bestimmt werden. Diese Gestaltungsfreiheit ist ausgeschlossen für Zonen mit Planungspflicht und für «besondere Bauten und Anlagen» gemäss Art. 19f BauG.	

NEU Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT Artikel	Normativer Inhalt	Kommentar
4.3 Qualitätssicherung					
431 Fachberatung	<p>1 Der Gemeinderat zieht unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle Bau- und Aussenraum gestalterische Fragen aufwerfen.</p> <p>2 Die Fachberatung setzt sich aus drei unabhängigen Fachpersonen mit Wohn- und Geschäftssitz ausserhalb der Gemeinde zusammen. Sie wird durch den Gemeinderat bestimmt.</p> <p>3 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Baubewilligungsbehörden und stellt insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung; b. Bauten und Anlagen in Ortsbildschutzgebieten; c. Bauten und Anlagen in ISOS-Gebieten mit Erhaltungsziel A bzw. a; d. Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor dem Erlass der Überbauungsordnung; e. Beurteilung von Bauvorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen; f. Bauten und Anlagen in Kulturlandschaften mit landschaftsprägenden Bauten; g. Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar. 	<p><i>Die Auswahl der Fachpersonen erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachpersonen gelten Fachleute der Architektur, Landschaftsarchitektur, Denkmalpflege und der Raumplanung.</i></p> <p><i>Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.</i></p> <p><i>Vgl. Art. 417.</i></p> <p><i>Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG.</i></p> <p><i>Vgl. Art. 75 BauG.</i></p>			NEU
432 Qualitätssichernde Verfahren	<p>1 Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualitätssichernden Verfahren nach anerkannten Regeln.</p> <p>2 Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.</p>	<p><i>Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren.</i></p> <p><i>Z.B. Ortsplanungsbüro für die Verfahrensberatung.</i></p>			NEU

NEU Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT Artikel	Normativer Inhalt	Kommentar
4.4 Energie					
441 Energie	Die Energievorschriften richten sich nach den Vorschriften gemäss kantonalem Energiegesetz.		25 Energie	<p>1 Die Gemeinde kann Vorschriften (Reglemente) sowie Energiekonzepte, Weisungen und Richtlinien für den sorgsamsten Umgang mit den Energieressourcen erlassen.</p> <p>2 Anzustreben sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Verwendung erneuerbarer Energiequellen wie Holz, Sonnenenergie und Umgebungswärme; - die gemeinsame Erstellung von Heizanlagen; - Massnahmen zur Minderung des Energieverbrauchs. <p>3 Bei grösseren Bauvorhaben kann die Gemeinde die Ausarbeitung eines Energieversorgungskonzeptes unter Bezug einer Energiefachstelle verlangen.</p> <p>4 Wo es technisch und wirtschaftlich vertretbar ist, können in Gesamtüberbauungen und Neubaugebieten zentrale Wärmeversorgungsanlagen und die Verwendung oder der Anschluss bestimmter Energiearten vorgeschrieben werden.</p>	
442 Anschlusspflicht	<p>1 Innerhalb des im Nutzungszonenplan bezeichneten Fernwärmeperimeters sind unter Vorbehalt der übergeordneten Gesetzgebung alle neuen Gebäude an das Fernwärmenetz anzuschliessen.</p> <p>2 Die Gebäude sind an das Fernwärmenetz anzuschliessen, wenn zum Zeitpunkt der Baubewilligung sichergestellt ist, dass das Grundstück spätestens auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus mit Fernwärme erschlossen sein wird.</p> <p>3 Bestehende Bauten sind an bestehende Fernwärmenetze anzuschliessen, wenn sie so umgebaut oder umgenutzt werden, dass die Energienutzung beeinflusst wird und nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.</p>	<p><i>Gemäss Art. 13 Abs. 1 Bst. A KenG können Gemeinden die Verpflichtung einführen, unter gewissen Umständen das Gebäude an ein Fernwärmeverteilstück anzuschliessen.</i></p> <p><i>Nicht zum Anschluss an ein Fernwärmeverteilstück verpflichtet werden können Gebäude, die höchsten 25 Prozent des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien decken. Auch darf bei einer Anschlusspflicht die Nutzung eigener erneuerbarer Energien nicht untersagt werden (Art. 16 Abs. 1 und 2 KenG).</i></p> <p><i>Bei K-Objekten des Bauinventars (vgl. Art. 10c BauG) ist die Zweckmässigkeit zudem durch die Kantonale Denkmalpflege zu beurteilen.</i></p>			NEU
443 Gemeinsames Heiz- oder Heizkraftwerk	<p>1 Werden mehr als 4 Wohnungen gleichzeitig erstellt, ist eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen.</p> <p>2 Keine gemeinsame Anlage erstellt werden muss für Vorhaben mit mehr als 4 Wohnungen, wenn</p>	<p><i>Gemäss Art. 15 Abs. 1 KEnG können Gemeinden die Verpflichtung einführen ein gemeinsames Heizwerk oder Heizkraftwerk zu erstellen.</i></p> <p><i>Nicht zum Anschluss verpflichtet werden können Gebäude, die höchsten 25 Prozent des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht</i></p>			NEU

NEU Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT Artikel	Normativer Inhalt	Kommentar
	<ul style="list-style-type: none">a. der Anschluss an ein Fernwärmenetz oder einen Nahwärmeverbund mit erneuerbarer Energie vorgesehen und sichergestellt ist, oder,b. höchstens 25% des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt wird, oderc. alle Gebäude mindestens einen GEAK der Effizienzklasse A/A oderd. alle Gebäude mindestens ein MINERGIE-P-Label besitzen.	<i>erneuerbarer Energie decken. Auch darf bei einer Anschlusspflicht die Nutzung eigener erneuerbarer Energie nicht untersagt werden (Art. 16 Abs. 1 und 2 KEnG).</i>			

NEU Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT Artikel	Normativer Inhalt	Kommentar
5. BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN					
5.1 Ortsbildpflege					
511 Ortsbildschutzgebiete	<p>1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz.</p> <p>2 Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.</p> <p>3 Die Altstadt mitsamt ihrer Nahumgebung (Stadtgraben) stellt ein Kulturdenkmal von nationaler Bedeutung dar. Die zu ihrer Sicherung notwendigen Schutz- und Gestaltungsbestimmungen sind in der UeO „Altstadt“ festgehalten.</p> <p>4 Die Ortsbildschutzgebiete ausserhalb der Altstadt umfassen folgende Siedlungsteile von überdurchschnittlicher architekturhistorischer und/oder räumlicher Qualität:</p> <ul style="list-style-type: none"> - «Vorstadt» Nordost (Lysstrasse) - «Vorstadt» Südwest (Murtenstrasse) - Baugruppe Mülital - Bargen Dorf (Mühludamm 2) <p>5 Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.</p> <p>6 Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, und bei Bauvorhaben mit Auswirkungen nach aussen ist die zuständige kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen.</p>	<p><i>Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Aarberg, bzw. die Beschriebe im ISOS.</i></p> <p><i>Art. 10c BauG</i></p>	<p>49 Schutzgebiet Altstadt Die Altstadt mitsamt ihrer Nahumgebung (Stadtgraben) stellt ein Kulturdenkmal von nationaler Bedeutung dar. Die zu ihrer Sicherung notwendigen Schutz- und Gestaltungsbestimmungen sind im Überbauungsplan Nr. 76/1 mit zugehörigen Sonderbauvorschriften festgehalten.</p> <p>50 Ortsbildschutzgebiete¹ ausserhalb der Altstadt Die Ortsbildschutzgebiete ausserhalb der Altstadt umfassen folgende Siedlungsteile von überdurchschnittlicher architekturhistorischer und/oder räumlicher Qualität:</p> <ul style="list-style-type: none"> - «Vorstadt» Nordost (Lysstrasse) - «Vorstadt» Südwest (Murtenstrasse) - Hofgruppe Liechti/Dardel (zw. Kappelen-/Bielstrasse) - Weiler Spins - Baugruppe Mülital <p>2 Neu-, Aus- und Umbauten sowie bauliche Veränderungen im Gebäudeumschwung und im Strassenraum haben sich in erhöhtem Mass in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild einzufügen. Die historisch gewachsenen räumlichen und baugestalterischen Ordnungsprinzipien sind zu berücksichtigen, was auch im Sinne einer Einpassung in zeitgenössischer Architektursprache zulässig ist.</p> <p>3 Bei Bauvorhaben mit Auswirkungen nach aussen ist frühzeitig eine Fachstelle beizuziehen.</p>	<p>vgl. Art. 521</p> <p>Spins gestrichen gemäss akt. Bauinventar</p> <p>Ergänzung Bargen Dorf</p>	
512 Gebiet mit Höhenbeschränkung	<p>1 Der im Nutzungszonenplan festgelegte Perimeter «Höhenbeschränkung Altstadt-Umgebung» dient dem Umgebungsschutz der Altstadt Aarberg sowie deren Vorstadtbereiche.</p> <p>2 Innerhalb des im Nutzungszonenplan festgelegten Perimeters «Höhenbeschränkung Altstadt-Umgebung» darf nicht über drei Vollgeschosse gebaut werden.</p>				

NEU Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT Artikel	Normativer Inhalt	Kommentar
5.2 Pflege der Kultur- und Naturlandschaft					
521 Baudenkmäler	Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.	<i>Das Bauinventar ist behördenverbindlich und im Schutz-zonenplan dargestellt.</i>	51 Baudenkmäler	<ol style="list-style-type: none"> Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler. Die Massnahmen zu ihrem Schutz und ihrer Erhaltung regelt das kantonale Recht. Betreffend Planungen und Bewilligungsverfahren: <ul style="list-style-type: none"> - schützenswerte Baudenkmäler oder - erhaltenswerte Baudenkmäler die innerhalb eines Ortsbildschutzgebietes liegen oder zu einer Baugruppe des Bauinventars gehören ziehen die Behörden die zuständigen Fachstellen bei. 	
522 Historische Verkehrswege	<ol style="list-style-type: none"> Die im Schutzzonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bau-techniken und, wegbegleitende Einrichtungen ungeschmä-lert zu erhalten. Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen. 	<p><i>Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeu-tung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bun-desinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesam-tes für Strassen (ASTRA) geführt wird.</i></p> <p><i>Vgl. auch Art. 2 und 3 VIVS.</i></p> <p><i>Zuständige Fachstellen im Kanton Bern sind: Via Storia, Kapellenstrasse 5, 3012 Bern, und das Tiefbauamt des Kantons Bern.</i></p>	52 Historische Verkehrswege	<ol style="list-style-type: none"> Die im Schutzzonenplan bezeichneten Objekte des In-ventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihrer Substanz wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtun-gen ungeschmä-lert zu erhalten. Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über die-sen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen. 	
523 Archäologische Schutzgebiete	<ol style="list-style-type: none"> Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhal-tung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Doku-mentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen. Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen. 	<p>Folgende Schutzgebiete sind vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Burg Tiergarten • Zuckerfabrik • Städtchen <p><i>Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zu-tage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeinde-verwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).</i></p>	53 Archäologische Schutzgebiete	<ol style="list-style-type: none"> Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Er-haltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fund-stellen und Ruinen. Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der Archäologische Dienst des Kantons beizuziehen. Treten bei Bauarbeiten oder bei der landwirtschaftli-chen Bewirtschaftung archäologische Bodenfunde zu-tage, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der Archäologische Dienst zu benachrichtigen. 	Chappelleschanze entfallen

NEU Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT Artikel	Normativer Inhalt	Kommentar
524 Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen	<p>1 Hochstämmige Obstbaumbestände sowie die im Schutzzonenplan verzeichneten markanten Einzelbäume, Baumreihen und Parkbaumgruppen tragen wesentlich zum ökologischen und ästhetischen Wert von Landschaft und Siedlung bei und sind daher in erhöhtem Mass erhaltenswürdig.</p> <p>2 Für gefälltte Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen am selben Standort resp. in dessen Nähe vorzunehmen. Beeinträchtigungen wie Salzeintrag, Bodenverdichtung und -versiegelung, Parkschäden usw. sind durch geeignete Vorkehrungen zu verhindern.</p>	Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG. Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.	47 Baumschutz	<p>1 Hochstämmige Obstbaumbestände sowie die im Schutzzonenplan verzeichneten markanten Einzelbäume, Baumreihen und Parkbaumgruppen tragen wesentlich zum ökologischen und ästhetischen Wert von Landschaft und Siedlung bei und sind daher in erhöhtem Mass erhaltenswürdig.</p> <p>2 Für gefälltte Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen am selben Standort resp. in dessen Nähe vorzunehmen. Beeinträchtigungen wie Salzeintrag, Bodenverdichtung und -versiegelung, Parkschäden usw. sind durch geeignete Vorkehrungen zu verhindern.</p>	
525 Gewässerraum für Fliessgewässer und stehende Gewässer	separates Planerlassverfahren				
526 Landschaftsschongebiete	<p>1 Die Landschaftsschongebiete umfassen Landwirtschaftsgebiete in zusammenhängenden Landschaftsräumen von hohem ökologischen und Erholungswert.</p> <p>2 Charakter und Erlebniswert der Landschaft sind zu erhalten und nach Möglichkeit zu stärken. Terrainveränderungen und Ablagerungen jeglicher Art sind bewilligungspflichtig und dürfen Landschaftsbild und Ökologie nicht beeinträchtigen. Neue Hochbauten sind an bestehende Gebäude(-gruppen) anzugliedern und von einheimischen Bäumen zu begleiten. Kleinere Hochbauten wie Weideunterstände, Geräteschöpfe sind auch abseits bestehender Gebäude(-gruppen) zulässig.</p>	Vgl. Art. 9, 9a, und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten (Art. 524). Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen. Art. 34a BauV bleibt vorbehalten.	46 Landschaftsschutzgebiete	<p>1 Die Landschaftsschutzgebiete umfassen Landwirtschaftsgebiete in zusammenhängenden Landschaftsräumen von hohem ökologischen und Erholungswert.</p> <p>2 Charakter und Erlebniswert der Landschaft sind zu erhalten und nach Möglichkeit zu stärken. Terrainveränderungen und Ablagerungen jeglicher Art sind bewilligungspflichtig und dürfen Landschaftsbild und Ökologie nicht beeinträchtigen. Bauten und Anlagen sind in jedem Fall möglichst unauffällig ins Landschaftsbild zu integrieren. Neue Hochbauten sind an bestehende Gebäude(-gruppen) anzugliedern und von einheimischen Bäumen zu begleiten. Kleinere Hochbauten wie Weideunterstände, Geräteschöpfe sind auch abseits bestehender Gebäude(-gruppen) zulässig. Bezüglich neuen Gewächshausanlagen ist verstärkte Zurückhaltung geboten, ebenso bezüglich Strassenbau, neuen Freileitungen und übrigen Anlagen.</p>	
527 Uferschutzpläne	Innerhalb des im Nutzungszonenplan bezeichneten Perimeters sind die Uferschutzpläne (USP) gemäss See- und Flussufergesetz massgebend.		43 Uferschutzpläne	Innerhalb des im Nutzungszonenplan bezeichneten Perimeters sind die Uferschutzpläne (USP) gemäss See- und Flussufergesetz massgebend.	
5.3 Schutz der naturnahen Landschaft					
531 Landschaftsschutzgebiete	<p>1 Die Landschaftsschutzgebiete bezwecken die ungeschmälerzte Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten.</p> <p>2 Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sind nicht zugelassen.</p> <p>3 Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.</p> <p>4 Eine landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig.</p>	Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20 ff. NSchG, Art. 15–18 NSchV sowie Art. 9 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie. Zu beachten ist auch Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911).	- neu		

NEU			ALT		
Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	Artikel	Normativer Inhalt	Kommentar
532 Lebensräume	<p>1 Für die im Schutzzonenplan bezeichneten oder innerhalb der Landschaftsschutzgebiete liegenden Lebensräume gilt ein absolutes Bauverbot. Für die einzelnen Schutzgebiete gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:</p> <p>2 L1 Trockenstandorte Die im Schutzzonenplan verzeichneten Trockenstandorte sind von Spritz- und Düngemitteln freizuhalten (auch keine Einschwemmung). Jährlich sind maximal zwei Grasschnitte ab Juli zulässig. Terrainveränderungen und Ablagerungen jeglicher Art sind untersagt.</p> <p>3 L2 Feuchtstandorte Die im Schutzzonenplan verzeichneten Feuchtstandorte sind vor Verlandung und Verschmutzung zu bewahren. Im offenen Land ist ein 5m breiter Pufferstreifen ab äusserer Ufervegetation von Spritz- und Düngemitteln freizuhalten. Einzäunungen, Terrainveränderungen und Ablagerungen jeglicher Art sind untersagt, vorbehältlich sachgemässe Vorkehrungen gegen Verlandung.</p>	Vgl. Art. 18 Abs. 1 ^{bis} NHG; Art. 20 und 22 NSchG; Art. 44 und 45 DZV; Kantonale Merkblätter: Trockenstandorte im Kanton Bern.	45 Kommunale Naturschutzgebiete (Biotopschutz)	<p>1 Die kommunalen Naturschutzgebiete gemäss Art. 10, 54 und 86 BauG umfassen lokal und regional bedeutende Lebensräume seltener und gefährdeter Pflanzen und Tiere.</p> <p>2 Die Unterschutzstellung bezweckt die Erhaltung resp. wo nötig Aufwertung der genannten Lebensräume und dient dem ökologischen Ausgleich. Es gilt ein absolutes Bauverbot.</p> <p>- Trockenstandorte 3 Die im Schutzzonenplan verzeichneten Trockenstandorte sind von Spritz- und Düngemitteln freizuhalten (auch keine Einschwemmung). Jährlich sind maximal zwei Grasschnitte ab Juli zulässig. Terrainveränderungen und Ablagerungen jeglicher Art sind untersagt.</p> <p>- Feuchtstandorte 4 Die im Schutzzonenplan verzeichneten Feuchtstandorte sind vor Verlandung und Verschmutzung zu bewahren. Im offenen Land ist ein 5m breiter Pufferstreifen ab äusserer Ufervegetation von Spritz- und Düngemitteln freizuhalten. Einzäunungen, Terrainveränderungen und Ablagerungen jeglicher Art sind untersagt, vorbehältlich sachgemässe Vorkehrungen gegen Verlandung.</p>	
533 Kantonale Naturschutzgebiete	<p>Für die folgenden im Schutzzonenplan bezeichneten Naturschutzgebiete gelten die entsprechenden Schutzreglemente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • N1 „Mühlau-Radelfingenau“ • N2 „Alte Aare“ 		44 Kantonale Naturschutzgebiete	Für die kantonalen Naturschutzgebiete „Mühlau-Radelfingenau“ und „Alte Aare“ gelten die Bestimmungen des jeweiligen RRB.	
534 Gebietsfremde und schädliche Pflanzen / Tiere	Gebietsfremde Pflanzen und Tiere (Neophyten und Neozoen), welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.	Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Frei- setzungsverordnung FrSV.			

NEU Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT Artikel	Normativer Inhalt	Kommentar
5.4 Ersatzmassnahmen					
541 Ersatzmassnahmen	<p>1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.</p> <p>2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.</p>	<p>Vgl. Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.</p> <p>Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG. Zuständigkeit: Regierungstatthalterin bzw. Regierungstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); die Abteilung Naturförderung ANF für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).</p>			NEU
5.5 Grundeigentümerbeiträge und Gebühren					
551 Grundeigentümerbeiträge	<p>1 Für die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen an die Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen ist das kantonale Grundeigentümerbeitragsdekret (GBD) massgebend.</p> <p>2 Die Gebühren richten sich nach dem Gebührentarif der Gemeinde.</p>		<p>59 Grundeigentümerbeiträge allgemein</p> <p>60 Grundeigentümerbeiträge für öffentliche Parkplätze und Grünanlagen</p>	<p>Für die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen an die Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen ist das kantonale Grundeigentümerbeitragsdekret (GBD) massgebend.</p> <p>1 Grundeigentümer, deren Grundstücke durch neu erstellte, öffentliche Parkplätze oder öffentliche Grünanlagen einen besonderen Vorteil erfahren, haben einen Grundeigentümerbeitrag zu leisten.</p> <p>2 Den Grundeigentümern können die Kosten für die Anlage gemäss Absatz 1 bis zu 50% überwält werden.</p> <p>3 Die Beiträge sind nach den gesamten Kosten der Anlage, einschliesslich Landerwerb, Entschädigungen, Planungs- und Projektierungskosten, Bauleitung und Bauzinsen zu bemessen. Subventionen und Beiträge Dritter sind abzuziehen.</p> <p>4 Beitragsschuldner ist, wer im Zeitpunkt der Beitragsverfügung Eigentümer oder Baurechtsinhaber ist.</p> <p>5 Für die Berechnung der anrechenbaren Nutzfläche gelten die Art. 14 bis 17 GBD. Auf die Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse wird verzichtet.</p> <p>6 Der Beitrag darf den besonderen Vorteil, der dem Grundstück durch das Werk erwächst, nicht übersteigen.</p>	
			61 Gebühren	Die Gebühren richten sich nach dem Gebührentarif der Gemeinde.	

NEU Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT Artikel	Normativer Inhalt	Kommentar
5.6	Gefahrengebiete				
561 Bauen in Gefahren- gebieten	<p>1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG</p> <p>2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.</p> <p>3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.</p> <p>4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.</p>	<p><i>Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete»), geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit.</i></p> <p><i>Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan Naturgefahren verbindlich eingetragen.</i></p> <p><i>Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.</i></p> <p><i>Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>– Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze)</i> <i>– Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)</i> <i>– Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lager-einrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).</i> 	53a Gefahrengebiete	<p>1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.</p> <p>2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.</p> <p>3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.</p> <p>4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung ("gelbes Gefahrengebiet") wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.</p> <p>5 In Gefahrengebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.</p>	

NEU Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT Artikel	Normativer Inhalt	Kommentar
6. Zuständigkeiten					
601 Gemeinderat	<ol style="list-style-type: none"> Die gemeindeinterne Zuständigkeit der Behörden bestimmt sich nach der Gemeindeordnung und den nachfolgenden Bestimmungen des BR. Vorbehalten bleiben die zwingenden Vorschriften der Baugesetzgebung (Ar 66 BauG, Art. 47 BewD). Planungsbehörde ist der Gemeinderat. Er nimmt alle Befugnisse wahr, die nicht nach Gesetz oder Gemeindereglement einem anderen Gemeindeorgan zustehen. Der Gemeinderat beschliesst den Erlass von Planungszonen gemäss Art. 62 BauG. Der Gemeinderat delegiert die in Art. 602 und Art. 603 BR umschriebenen Arbeiten an die zuständige Kommission bzw. den Bauverwalter. 	Vgl. BauG Art. 62ff.	62 Gemeinderat	<ol style="list-style-type: none"> Die gemeindeinterne Zuständigkeit der Behörden bestimmt sich nach der Gemeindeordnung und den nachfolgenden Bestimmungen des BR. Vorbehalten bleiben die zwingenden Vorschriften der Baugesetzgebung (Ar 66 BauG, Art. 47 BewD). Planungsbehörde ist der Gemeinderat. Er nimmt alle Befugnisse wahr, die nicht nach Gesetz oder Gemeindereglement einem anderen Gemeindeorgan zustehen. Der Gemeinderat delegiert die in Art. 602 und Art. 603 BR umschriebenen Arbeiten an die Bau- und Planungskommission bzw. den Bauverwalter. 	
602 Zuständige Kommission	<ol style="list-style-type: none"> Die zuständige Kommission übt die gemäss Baugesetzgebung und gemäss Gemeindeordnung notwendigen Kontroll- und Aufsichtsfunktionen aus. Sie beobachtet die Ortsentwicklung, vergleicht diese mit den ortsplanerischen Zielsetzungen und stellt nötigenfalls entsprechende Anträge an den Gemeinderat. Sie begleitet laufende Planungen (Überbauungsordnungen, Verkehrsplanungen usw.). Die zuständige Kommission beschliesst über folgende bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten: <ol style="list-style-type: none"> Erteilung von ordentlichen Baubewilligungen; Erteilung von Ausnahmen im kleinen und ordentlichen Baubewilligungsverfahren; Erhebung von Planungseinsprachen gemäss Art. 35 BauG und Aufrechterhaltung derselben; Überbauungsordnungen, die lediglich die Detaillierschliessung festlegen. Zur Beurteilung wichtiger Baufragen kann die Kommission unter Kostenbeteiligung des Gesuchstellers eine Fachstelle beiziehen, sofern besondere Umstände dies rechtfertigen. 		63 Bau- und Planungskommission	<ol style="list-style-type: none"> Die Bau- und Planungskommission übt die gemäss Baugesetzgebung und gemäss Gemeindeordnung notwendigen Kontroll- und Aufsichtsfunktionen aus. Sie beobachtet die Ortsentwicklung, vergleicht diese mit den ortsplanerischen Zielsetzungen und stellt nötigenfalls entsprechende Anträge an den Gemeinderat. Sie begleitet laufende Planungen (Überbauungsordnungen, Verkehrsplanungen usw.). Die Bau- und Planungskommission beschliesst über folgende bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten: <ol style="list-style-type: none"> Erteilung von ordentlichen Baubewilligungen; Erteilung von Ausnahmen im kleinen und ordentlichen Baubewilligungsverfahren; Erlass von Planungszonen gemäss Art. 62 BauG; Erhebung von Planungseinsprachen gemäss Art. 35 BauG und Aufrechterhaltung derselben; Überbauungsordnungen, die lediglich die Detaillierschliessung festlegen. Zur Beurteilung wichtiger Baufragen kann die Kommission unter Kostenbeteiligung des Gesuchstellers eine Fachstelle beiziehen, sofern besondere Umstände dies rechtfertigen. 	

NEU Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT Artikel	Normativer Inhalt	Kommentar
603 Bauverwalter	<p>1 Rechte und Pflichten des Bauverwalters gehen aus Art. 47 BewD, aus dem OgR, der OgV und der Stellenbeschreibung hervor. Der Bauverwalter hat nebst der Beraterfunktion insbesondere die eingereichten Baugesuche zu prüfen, die vorgeschriebenen Baukontrollen durchzuführen, nach Vollendung der Bauarbeiten über die Einhaltung der weiteren Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung zu wachen und allgemein für die Wahrung der gesetzlichen Ordnung im Bauwesen zu sorgen.</p> <p>2 Der Bauverwalter ist hierbei befugt:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) vom Bauherrn alle erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen (Art. 15 BewD); b) zusammen mit dem Ressortvorsteher kleine Baubewilligungen zu erteilen; c) die Ausführung des Bauvorhabens zu beaufsichtigen und alle für einen vorschriftsgemässen, sicheren Bauvorgang notwendigen Anordnungen zu treffen (Art. 47 BewD); d) den Bauherrn zur Leistung angemessener Sicherheiten für die Ausführung der ihm gemäss Art. 5/2 BR obliegenden Vorkehren anzuhalten; e) bei der Neubaukontrolle die Instandstellung der Vermarchung zwischen öffentlichen und privaten Grundstücken durch die Gemeinde zu veranlassen. Die Kosten gehen dabei zulasten des Grundeigentümers, sofern nicht die Gemeinde den Schaden verursacht hat, der die Instandstellung notwendig macht; f) nach Fertigstellung der Bauten den Plan über die ausgeführte Kanalisation kostenlos vom Baugesuchsteller zu übernehmen. 		64 Bauverwalter	<p>1 Rechte und Pflichten des Bauverwalters gehen aus Art. 47 BewD, aus dem OgR, der OgV und der Stellenbeschreibung hervor. Der Bauverwalter hat nebst der Beraterfunktion insbesondere die eingereichten Baugesuche zu prüfen, die vorgeschriebenen Baukontrollen durchzuführen, nach Vollendung der Bauarbeiten über die Einhaltung der weiteren Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung zu wachen und allgemein für die Wahrung der gesetzlichen Ordnung im Bauwesen zu sorgen.</p> <p>2 Der Bauverwalter ist hierbei befugt:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) vom Bauherrn alle erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen (Art. 15 BewD); b) zusammen mit dem Ressortvorsteher kleine Baubewilligungen zu erteilen; c) die Ausführung des Bauvorhabens zu beaufsichtigen und alle für einen vorschriftsgemässen, sicheren Bauvorgang notwendigen Anordnungen zu treffen (Art. 47 BewD); d) den Bauherrn zur Leistung angemessener Sicherheiten für die Ausführung der ihm gemäss Art. 5/2 BR obliegenden Vorkehren anzuhalten; e) bei der Neubaukontrolle die Instandstellung der Vermarchung zwischen öffentlichen und privaten Grundstücken durch die Gemeinde zu veranlassen. Die Kosten gehen dabei zulasten des Grundeigentümers, sofern nicht die Gemeinde den Schaden verursacht hat, der die Instandstellung notwendig macht; f) nach Fertigstellung der Bauten den Plan über die ausgeführte Kanalisation kostenlos vom Baugesuchsteller zu übernehmen. 	

NEU Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT Artikel	Normativer Inhalt	Kommentar	
7. Straf- und Schlussbestimmungen						
701	Widerhandlungen	Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.	Vgl. Art. 50 BauG.	65	Widerhandlungen	Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung (Art. 50 BauG, 108 BauV, 50 BewD, 85 SBG) vom Richter geahndet.
702	Inkrafttreten	Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang, dem Nutzungszonenplan, dem Schutzzonenplan und dem Gewässerraumplan , tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.	Vgl. Art. 110 BauV <i>Vorschriften und Pläne der Gemeinden und Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen treten frühestens mit ihrer Genehmigung in Kraft (Abs. 1).</i> <i>Die Genehmigung ist unter Hinweis auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschriften und Pläne öffentlich bekannt zu machen, sobald sie rechtskräftig geworden ist (Abs. 1a). Die Publikation darf erst nach Rechtskraft der Planung erfolgen (Art. 110 Abs. 1a BauV).</i>	66	Inkrafttreten	1 Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft. 2 Baugesuche, die beim Inkrafttreten des Reglementes bereits hängig waren, werden nach bisherigem Recht beurteilt. Vorbehalten bleiben Art. 36 BauG und die Einsprachebefugnis der Behörden gemäss Art. 35 und 37 BauG.
703	Aufhebung von Vorschriften	Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben <ul style="list-style-type: none"> • Nutzungszonenplan vom 28.05.2008 und die Änderungen vom 30.12.2008, 04.06.2010 und 06.12.2011 • Nutzungszonenplan Zeughaus - Ausschnitt vom 28.05.2008 • Nutzungszonenplan ZPP 5 Chräjeninsel- Ausschnitt vom 28.05.2008 • Nutzungszonenplan Zön U – Ausschnitt vom 28.05.2008 • Schutzzonenplan vom 06.12.2011 • Baureglement vom 28.05.2008 und die Änderungen vom 06.12.2011 		67	Aufhebung alter Ordnungen	Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben: <ul style="list-style-type: none"> a) das Baureglement vom 16. Januar 1990 mit Nachträgen; b) die Zonenpläne 1+2 vom 16. Januar 1990 mit Nachträgen; c) der Baulinienplan vom 26. Januar 1960; d) die Ueberbauungsordnung „Chräjeninsel“ vom 1.9.1994; e) die Überbauungsordnung «Ziegelei Aarberg» vom 3. Juli 2002.

NEU Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT Artikel	Normativer Inhalt	Kommentar
-------------	-------------------	---------	-------------	-------------------	-----------

Anhang 1 Zonen für öffentliche Nutzungen gemäss Art. 231

Abk. Bezeichnung:	Zweckbestimmung Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	ES: Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.	Bezeichnung-Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	
Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen nach Grundordnung gelten die folgenden Bestimmungen:			ZöN nach Grundordnung	Die nachstehenden Bereiche der ZöN sind für folgende Zwecke bestimmt und nach folgenden Grundzügen zu überbauen und zu gestalten:	
A Spital	Spital, Dienstleistungen in Medizin, Pflege und Ausbildung	Mass der Nutzung	II	A Spital, Pflegerinnen-schule, max. 30 An-gestelltenwohnungen	Spital, Pflegerinnenschule, max. 30 Angestelltenwohnun-gen: Nach Möglichkeit Erhaltung des Spitalaltbaus, Neubau-ten / Erweiterungen zulässig mit GH 12 m, GA gegenüber angrenzenden Grundstücken: 4 m für Bauten bis zu 7 m Höhe resp. 5 m für Bauten von 7 bis 10 m Höhe und 6 m für höhere Bauten plus Mehrlängenzuschlag, arealintern Gebäudeabstand frei, Sonnenenergieanlagen zulässig, Grünflächenziffer 20%, reichliche Baumpflanzungen, Parkierungsanlagen mit Flächenbegrünung.	
		<ul style="list-style-type: none"> Nach Möglichkeit Erhaltung des Spitalaltbaus Neubauten / Erweiterungen zulässig mit Gh 18 m, GA gegenüber angrenzenden Grundstücken: 4 m für Bauten bis zu 7.5 m Höhe resp. 5 m für Bauten von 7.5 bis 11 m Höhe und 6 m für höhere Gebäude plus Mehrlängenzuschlag arealintern Gebäudeabstand frei Grünflächenziffer 10% 				
		Gestaltung				
		<ul style="list-style-type: none"> Sonnenenergieanlagen sind zulässig reichliche Baumpflanzungen Parkierungsanlagen mit Flächenbegrünung 				
B Schulanlage Bürenstrasse	Bauten und Anla-gen für Bildung, Sport und Freizeit	Mass der Nutzung	II	B Sekundarschule, Turnhallen, Aussen-sportanlagen; beim östlichen Arealrand Ableger Spitalbetrieb resp. Alterswohnun-gen	Neubauten/Erweiterungen zulässig, GH 10 m, FH 13 m, gegenüber angrenzenden Grundstücken: 4 m für Bauten bis zu 7 m Höhe resp. 5 m für höhere Bauten plus Mehrlängenzuschlag, arealintern Gebäudeabstand frei, Sonnenenergieanlagen auf Flachdächern zu prüfen, Grünflä-chenziffer 30%, vielfältige naturnahe Aussenraumgestal-tung, Parkierungsanlagen mit Flächenbegrünung.	erhöhte FH tr aufgrund Sockelbauten
		<ul style="list-style-type: none"> Neubauten / Erweiterungen zulässig Fh tr 13m, Gh 16m Grenzabstand gegenüber angrenzenden Grundstücken: 4 m für Bauten bis zu 7.5 m Höhe resp. 5 m für höhere Bauten plus Mehrlängenzuschlag arealintern Gebäudeabstand frei Grünflächenziffer 20% 				
		Gestaltung				
		<ul style="list-style-type: none"> Sonnenenergieanlagen sind zulässig vielfältige, naturnahe Aussenraumgestal-tung Parkierungsanlagen mit Flächenbegrünung 				

NEU			ALT			
Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	Artikel	Normativer Inhalt	Kommentar	
C Sportanlagen Werkhof	Aussensportanlagen «Aarolina» inkl. Clubhäuser und Garderoben, Werkhof am westlichen Arealrand, Parkierung	<p>Mass der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> Neubauten/Erweiterungen zulässig mit Fh tr 7,5 m GL 40 m GA 4 m <p>Gestaltung</p> <ul style="list-style-type: none"> gute Eingrünung der Bauten und Anlagen Im Falle einer (Teil-)Bebauung ist eine kompakte Anordnung der Bauten und Anlagen sicherzustellen. 	Sektor 1: IV Sektor 2: III	C	Aussensportanlagen «Aarolina» (Tennis, Fussball usw.), Clubhäuser, am westlichen Arealrand Werkhof	Neubauten/Erweiterungen zulässig mit GH 4 m, Satteldach, GL 30 m, Bautiefe max. 8 m, GA 4 m, Grünflächenziffer 70%, max. 30 Parkplätze mit Schotterrassen, gute Eingrünung der Bauten und Anlagen.
D Chräjeninsel	Sport- und Freizeitanlagen «Chräjeninsel» (Mehrzweckhalle, Aussensportanlagen, Festhütte, Parkierung)	<p>Mass der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> Sektor 1: Die bestehenden Anlagen können erhalten und um max. 30% der bestehenden GfO erweitert werden. Fh tr 7,5 m GA 4 m Sektor 2: GL 65 m Fh tr 13 m GA 4 m <p>Gestaltung</p> <ul style="list-style-type: none"> Im nordöstlichen Arealteil: Proportionen sowie Bau- und Umgebungsgestaltung sind unter Berücksichtigung einer optimalen Einordnung in die Umgebung zu ermitteln. Im Falle einer (Teil-)Bebauung ist eine kompakte Anordnung der Bauten und Anlagen sicherzustellen. 	III	D	Sport- und Freizeitanlagen «Chräjeninsel» (Mehrzweckhalle, Aussensportanlagen, Festhütte, Familiengärten, Parkierung)	Im nordöstlichen Arealteil: Neubau einer Mehrzweckhalle für Sportanlässe und Veranstaltungen zulässig mit GL 65 m und GH 12 m. Stellung, Proportionen sowie Bau- und Umgebungsgestaltung sind unter Berücksichtigung einer optimalen Einordnung in die Umgebung zu ermitteln. Im südwestlichen Arealteil: Die bestehenden Anlagen können erhalten und erweitert werden.
E Pappelweg	Kindergarten Pappelweg	<p>Mass der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> Erweiterung zulässig, Fh tr 6,0 m GA gegenüber angrenzenden Grundstücken 4 m arealintern Gebäudeabstand frei Grünflächenziffer 30% <p>Gestaltung</p> <ul style="list-style-type: none"> Vielfältige naturnahe Aussenraumgestaltung. 	II	E	Kindergarten Pappelweg	Erweiterung zulässig, GH 5 m, GA gegenüber angrenzenden Grundstücken 4 m, arealintern Gebäudeabstand frei, Grünflächenziffer 40%, vielfältige naturnahe Aussenraumgestaltung.
F Friedhof	Friedhof, Abdankungshalle	<p>Mass der Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> Erweiterung zulässig Fh tr 7,5 m GA 4 m <p>Gestaltung</p> <ul style="list-style-type: none"> reichliche Arealbegrünung 	II	F	Friedhof, Abdankungshalle	Erweiterung der bestehenden Bauten und Anlagen zulässig, GH 4 m, reichliche Arealbegrünung.

NEU			ALT			Kommentar
Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	Artikel	Normativer Inhalt		
I Mühlau	300 m-, 50 m- und 25 m- Schiessanlagen «Mühlau»	Mass der Nutzung • Bestehend, keine Erweiterungen zulässig Gestaltung • erhöhte Rücksichtnahme auf Landschaftsbild / Naturschutzgebiet	IV	H	Parkplatz «Viehmarkt» Beibehaltung Status Quo mit reichem Baumbestand.	ZöN H wird abgelöst durch neue ZPP 18
S Sunnmatte	Kindergarten «Sunnmatte»	Erweiterung zulässig, Gh 5 m, GA gegenüber angrenzenden Grundstücken 4 m, arealintern Gebäudeabstand frei, Grünflächenziffer 40%, vielfältige naturnahe Aussenraumgestaltung.	II	I	300 m-, 50 m- und 25 m- Schiessanlagen «Mühlau» Bezeichnung-Zweckbestimmung ZöN nach Spezialordnung Grundzüge der Überbauung und Gestaltung Die nachstehenden Bereiche der ZöN sind Teil von Spezialordnungen (Zonen mit Planungspflicht ZPP, Überbauungsordnungen ÜO, Uferschutzpläne USP). Sie sind für folgende Zwecke bestimmt und nach folgenden Grundzügen zu überbauen und zu gestalten:	Art und Mass der Nutzung ergänzen
				G	Pumpstation «Walperswilmatte» Massvolle Erweiterungen zulässig, naturnahe Begrünung Arealrand.	<i>die Verweise zu den ZöN's innerhalb einer UeO oder USP werden gestrichen.</i>
				J	reformierte Kirchgemeinde s. ÜP/SBV Altstadt, massvolle Erweiterung Kirchgemeindehaus zulässig.	
				K	Amtshaus s. ÜP/SBV Altstadt, massvolle Erweiterungen grabenseitig zulässig.	
				M	Altersheim, Bibliotheks. ÜO „Postrain“	
				N	Spielplatz «Bernfeld» s. ÜO «Bernfeld»; Kleinbaute (Geräteraum, Pergola) von max. 20 m ² /2,5 m GH zulässig, keine Bodenversiegelung, vielfältige Aussenraumgestaltung, naturnahe Begrünung. Arealrand/Eingrünung Zaun.	
				O	Grünanlage/ Lagerplatz Werkhof / Parkplatz «Aarolina» s. ZPP Nr.2, Art. 33/2 BR bzw. ÜO «Aarolina».	
				P	Familiengärten «Aare-s. Uferschutzplan Nr. 4. zelg»	
				Q	Parkplatz «Hans-Müller-Weg» s. Uferschutzplan Nr. 4.	
				R	Schwimmbad s. Uferschutzplan Nr. 4.	
				S	Kindergarten «Sunnmatte» Erweiterung zulässig, GH 5 m, GA gegenüber angrenzenden Grundstücken 4 m, arealintern Gebäudeabstand frei, Grünflächenziffer 40%, vielfältige naturnahe Aussenraumgestaltung.	Neu eigenständige ZöN
				T	Primarschule, Reservierten Sekundarschule, Turnhallen, Aussen-sportanlagen Westlicher Teil im Perimeter Uferschutzplan Nr. 4 (s. ÜO). Östlich Hans-Müllerweg: Nach Möglichkeit Erhaltung der Altbauten, Neubauten/Erweiterungen zulässig mit GH 10 m, FH 13 m, GA gegenüber angrenzenden Grundstücken: 4 m für Bauten bis zu 7 m Höhe resp. 5 m für höhere Bauten plus Mehrlängenzuschlag, arealintern Gebäudeabstand frei, erhöhte Rücksichtnahme auf Ortsbild, Grünflächenziffer 30%, vielfältige naturnahe	Neu unter ZöN nach Grundordnung und Spezialordnung.

NEU Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT Artikel	Normativer Inhalt	Kommentar
-------------	-------------------	---------	-------------	-------------------	-----------

Aussenraumgestaltung, Parkierungsanlagen mit Flächenbegrünung.

Abk. Bezeichnung:	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES		Bezeichnung-Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Art und Mass der Nutzung ergänzen
Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen nach Grundordnung und Spezialordnung gelten die folgenden Bestimmungen:			Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.	ZöN nach Grundordnung und Spezialordnungen	Die nachstehenden Bereiche der ZöN sind sowohl Teil der Grundordnung als auch Teil einer Spezialordnung (Zonen mit Planungspflicht ZPP, Überbauungsordnungen ÜO, Uferschutzpläne USP). Sie sind für folgende Zwecke bestimmt und nach folgenden Grundzügen zu überbauen und zu gestalten:	
T Schulanlage Hans-Müller-Weg	Bildung, Sport, Freizeit und Parkierung	Mass der Nutzung Östlich Hans-Müllerweg: <ul style="list-style-type: none"> Nach Möglichkeit Erhaltung der Altbauten Neubauten/Erweiterungen zulässig mit Fh tr 13,0 m GA gegenüber angrenzenden Grundstücken: 4 für Bauten bis zu 7,5 m Höhe resp. 5 m für höhere Bauten plus Mehrlängenzuschlag, arealintern Gebäudeabstand frei Grünflächenziffer 30% Gestaltung <ul style="list-style-type: none"> Berücksichtigung Orts- und Landschaftsbild vielfältige naturnahe Aussenraumgestaltung Parkierungsanlagen 	II	Für den westlichen Teil im Perimeter ZöN T gelten die Bestimmungen des Uferschutzplans (s. Uferschutzplan Nr. 4). Art. 7 Abs. 2 UeV USP Nr. 4: Gh = 12m			
U Rossmärit	Nutzungen im öffentlichen Interesse, Parkplatz, Sport und Freizeit	Mass der Nutzung <ul style="list-style-type: none"> Sektor 1: Der bestehende Bau kann erhalten und um max. 30% der bestehenden GfO erweitert werden. Fh tr 7,5 m GA 4 m Sektor 2: Kleinbauten mit einer Fh tr von max. 3.0 m sind zugelassen. Gestaltung <ul style="list-style-type: none"> Reichliche Baumpflanzungen Ersatz kranker Ulmen beim „Rossmärit“ Parkierungsanlagen mit Naturbelag Max. 4 Parkplätze für Wohnmobile 	III	Für den östlichen Teil im Perimeter ZöN U gelten die Bestimmungen des Uferschutzplans (s. Uferschutzplan Nr. 4). Vgl. Art. 214 Abs. 2 BR	U Zivilschutzanlage, Werkhof, Parkplatz / Festplatz/ Viehmarktplatz und Rasenfläche „Rossmärit“, Spielplatz	Neubauten und Erweiterungen im Bereich der Gebäude Kappelenstrasse 14 bis 18 sind zulässig mit GH 7,5 m, GL 30 m, GA 5 m, Grünflächenziffer 50%. Für den Bereich Nidaustrasse 13 gelten grundsätzlich die gleichen Masse. Ausnahme: Zur Realisierung der Option „öffentliches Verwaltungsgebäude“ als Neubau im Bereich Nidaustrasse 13 sind folgende Masse zulässig: GH 10.00m, GL 50 m, GA 5 m, Grünflächenziffer 50%. Reichliche Baumpflanzungen / Ersatz der kranken Ulmen beim „Rossmärit“, Parkierungsanlagen mit Naturbelag.	Teilgebiet ZöN U mit Gebäude Kappelenstrasse 14 bis 18 und Nidaustrasse 13 wird abgelöst von neuer ZPP Dreschschopf.

NEU Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT Artikel	Normativer Inhalt	Kommentar
----------------	-------------------	---------	----------------	-------------------	-----------

Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) Die Zonen für öffentliche Nutzungen nach Spezialordnung werden im Baureglement nur hinweisend aufgeführt:

- G Pumpstation (s. ÜO Walperswilmatte)
- J Reformierte Kirchgemeinde (s. ÜP/SBV Altstadt)
- K Amtshaus (s. UeO Altstadt)
- M Postrain (s. ÜO Postrain)
- N Bernfeld (s. ÜO Bernfeld)
- O Aarolina (s. ÜO Aarolina)
- P Aarezeln (s. Uferschutzplatz Nr. 4)
- Q Parkplatz (s. Uferschutzplatz Nr. 4)
- R Schwimmbad (s. Uferschutzplatz Nr. 4)

NEU Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT Artikel	Normativer Inhalt	Kommentar
----------------	-------------------	---------	----------------	-------------------	-----------

Anhang 2 Zonen mit Planungspflicht gemäss Art. 310

2	ZPP Aarolina	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:	33	ZPP 2 „Aarolina“	2	Mit der ZPP Nr. 2 «Aarolina» wird die Erhaltung und Aufwertung der parkähnlichen Anlage insbesondere durch Schutz des Baumbestandes, dem Lagerplatz zum Werkhof sowie die Regelung der Parkierung und anderer temporärer Nutzungen bezweckt. Hochbauten sind auszuschliessen.	
Planungszweck		1 Erhaltung und Aufwertung der parkähnlichen Anlage insbesondere durch Schutz des Baumbestandes, dem Lagerplatz zum Werkhof sowie die Regelung der Parkierung und anderer temporärer Nutzungen bezweckt.					
Gestaltungsgrundsätze		2 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: Hochbauten sind nicht zulässig.					
4	ZPP Speisfeld	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:	33	ZPP 4 „Speisfeld“	3	Die ZPP Nr. 4 «Speisfeld» bezweckt die Sicherstellung einer konzeptionell einheitlichen, im Einzelnen jedoch vielfältigen Überbauung mit einem breiten Häuser- und Wohnungsspektrum (Reihen-/ Doppelfamilienhäuser, kleinere Mehrfamilienhäuser, Gross- bis Kleinwohnungen). Gewerbliche Nutzungen im Sinn von Art. 28 BR sind vornehmlich am westlichen Arealrand anzusiedeln. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe 2 resp. Im südöstlichsten Spickel die Stufe 3 gemäss Art. 43 LSV (vgl. Anhang 5). Es ist eine massvoll verdichtete Bauweise vorgesehen (AZ 0.55, Mindest-AZ 0.4). Die Gebäudehöhe beträgt max. 8 m. Verkehrerschliessung und Parkierung sind flächensparend und zudem so zu regeln, dass das Innere des Areals und der nördliche Arealrand (Siedlungsrand) autofrei bleiben. Die Überbauung ist auf direktest möglichem Weg mit der Postautohaltestelle Bernstrasse zu verknüpfen. Die Aussenräume sind funktional klar zu gliedern (halbprivate-halböffentliche Bereiche). Jeder Wohnung ist ein Garten oder ein grosszügiger Balkon/Terrasse zuzuordnen. Die Überbauung ist durchlässig (Fusswege) und die erforderlichen Gemeinschaftsbereiche sind vielfältig zu gestalten.	
Planungszweck		1 Sicherstellung einer konzeptionell einheitlichen, im Einzelnen jedoch vielfältigen Überbauung mit einem breiten Häuser- und Wohnungsspektrum (Reihen-/ Doppelfamilienhäuser, kleinere Mehrfamilienhäuser, Gross- bis Kleinwohnungen).					
Art der Nutzung		2 <ul style="list-style-type: none"> Die Art der Nutzung richtet sich nach der Wohnzone. Gewerbliche Nutzungen im Sinn von Art. 211 BR sind vornehmlich am westlichen Arealrand anzusiedeln. 					
Mass der Nutzung		3 Für Neu- und Ersatzbauten gelten folgende Masse: <ul style="list-style-type: none"> Fh tr = 9,0 m GFZo: min. 0.60, max. 0.80 					
Gestaltungsgrundsätze		4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none"> Die Aussenräume sind funktional klar zu gliedern (halbprivate-halböffentliche Bereiche). Die Überbauung ist durchlässig (Fusswege) und die erforderlichen Gemeinschaftsbereiche sind vielfältig zu gestalten. 					
Erschliessungsgrundsätze		5 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none"> Verkehrerschliessung und Parkierung sind flächensparend und zudem so zu regeln, dass das Innere des Areals und der nördliche Arealrand (Siedlungsrand) autofrei bleiben. Die Überbauung ist auf direktest möglichem Weg mit der Postautohaltestelle Bernstrasse zu verknüpfen. 					
Lärmempfindlichkeitsstufe		6 <ul style="list-style-type: none"> ES II 1. Bautiefe entlang Bernstrasse ES III 	ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)				
5	ZPP Chräjeninsel	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:	33	ZPP 5 „Chräjeninsel“	4	In der ZPP Nr. 5 «Chräjeninsel» sind im Sektor A gewerbliche Betriebe einschliesslich Verkaufslokale, im Sektor B Bauten für berufliche Ausbildung, Sport und Freizeit zugelassen. Es gelten die baupolizeilichen Masse der Gewerbezone G2. Im Sektor A gilt die Empfindlichkeitsstufe ES IV, im Sektor B die Empfindlichkeitsstufe ES III. Im Sektor B sind die Bauten und der öffentliche Parkplatz untereinander und mit dem bestehenden	
Planungszweck		1 Sicherstellung einer dichten und qualitätssvollen Gewerbe- und Dienstleistungsüberbauung					
Art der Nutzung		2 <ul style="list-style-type: none"> Sektor A: gewerbliche Betriebe einschliesslich Verkaufslokale Sektor B Bauten für berufliche Bildung, Sport, Freizeit und Beherbergung. Erotik- oder ähnliche Betriebe sind untersagt 					

NEU			ALT		
Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	Artikel	Normativer Inhalt	Kommentar
Mass der Nutzung	3	Es gelten die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A1 .			
Gestaltungsgrundsätze	4	<p>Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das anfallende Meteorwasser ist wo immer möglich auf dem jeweiligen Betriebsareal zur Versickerung zu bringen. Unter Vorbehalt der Gewässerschutzvorschriften sind die Parkplätze mit durchlässigem Belag zu versehen. • Entlang der Haupterschliessung sind in regelmässigen Abständen Bäume, an den äusseren Sektorenrändern nach ökologischen und gestalterischen Kriterien Grünflächen und Hecken anzulegen und mit der Umgebung (Wald, Schutzgebiet Alte Aare) zu verbinden. 			
Erschliessungsgrundsätze	5	Im Sektor B sind die Bauten und der öffentliche Parkplatz untereinander und mit dem bestehenden Netz der Fuss- und Wanderwege im Gebiet der Chräjeninsel zu verbinden.		<p>Netz der Fuss- und Wanderwege im Gebiet der Chräjeninsel zu verbinden.</p> <p>Das anfallende Meteorwasser ist wo immer möglich auf dem jeweiligen Betriebsareal zur Versickerung zu bringen. Unter Vorbehalt der Gewässerschutzvorschriften sind die Parkplätze mit durchlässigem Belag zu versehen.</p> <p>Entlang der Haupterschliessung sind in regelmässigen Abständen Bäume, an den äusseren Sektorenrändern nach ökologischen und gestalterischen Kriterien Grünflächen und Hecken anzulegen und mit der Umgebung (Wald, Schutzgebiet Alte Aare) zu verbinden.</p>	
Lärmempfindlichkeitsstufe	6	<ul style="list-style-type: none"> • Sektor A: ES IV • Sektor B: ES III 			
7 ZPP Rösslimatte		<i>Separates Verfahren. ZPP genehmigt. Genehmigungsverfügung vom 29.4.2021.</i>	33 ZPP 7 „Rösslimatte“	<p>5 Mit der ZPP Nr. 7 «Rösslimatte» wird längs Murten- und Bielstrasse (Immissionsbereich) eine qualitativ ansprechende Mischüberbauung mit starker gewerblicher Komponente angestrebt. Rückwärtig der Hauptstrassen ist eine Wohnüberbauung mit ausgewogenem Verhältnis zwischen grösseren und kleineren Wohnungen und eventuell vereinzelt stillen, kleingewerblichen Nutzungen vorgesehen.</p> <p>Es gilt die Empfindlichkeitsstufe 3 resp. im rückwärtigen Bereich die Stufe 2 gemäss Art. 43 LSV (vgl. Anhang 5).</p> <p>Die Nutzungsart entspricht den Eintragungen im Nutzungszonenplan. Es ist eine massvoll verdichtete Bauweise sicherzustellen (AZ 0,7 plus G-Bonus; Mindest-AZ 0,5). Die Gebäudehöhe beträgt max. 10,5 m. Die Überbauung ist so zu konzipieren, dass die vorgesehene Wohnnutzung optimal vor den starken Lärmimmissionen geschützt wird. Längs Murtenstrasse ist das Strassenbild deutlich aufzuwerten. Längs des Hagneckdamms ist die Ufersituation speziell zu berücksichtigen.</p> <p>Verkehrerschliessung und Parkierung sind flächensparend und zudem so zu regeln, dass das Innere des Areals und der nordwestliche Arealrand autofrei bleiben.</p>	

NEU			ALT			Kommentar
Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	Artikel	Normativer Inhalt		
8a/b ZPP Vorstadtbereich-West/-Ost	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:		33 ZPP 8a/b „Vorstadtbereich-West/-Ost“	6 In den ZPP Nr. 8a «Vorstadtbereich-West» und 8b «Vorstadtbereich-Ost» wird die Erhaltung und Aufwertung der Vorstadtbereiche als Teil eines lebendigen Regionalzentrums bezweckt. Es gelten die Nutzungsgrundsätze der Kernzone gem. Art. 31 BR. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe 3 gemäss Art. 43 LSV (vgl. Anhang 5). Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig an die historische Bausubstanz anzufügen. Es sind maximal 3 Geschosse und eine Gebäudehöhe von 10,5 m zulässig, wobei das Erdgeschoss in der Regel à niveau der dem Publikum dienenden Strasse liegen soll. Die Hauptzugänge und die Mehrheit der Schaufenster sind in möglichst guter Beziehung zum Stadtkern anzuordnen. Es ist grundsätzlich eine intensive Terrainaussnutzung anzustreben: AZ min. 0,8; AZ max. 1,0 plus G-Bonus analog Zone WG3+; Gebäudelänge und Grenzabstände analog Zone WG3+. Verkehrserschliessung und Parkierung sind flächensparend zu regeln, für die Parkplätze sind zum Teil Mehrfachnutzungen anzustreben. Die Fusswegverbindungen zum Stadtplatz hin sind attraktiv zu gestalten.		
Planungszweck	1 In den ZPP Nr. 8a «Vorstadtbereich-West» und 8b «Vorstadtbereich-Ost» wird die Erhaltung und Aufwertung der Vorstadtbereiche als Teil eines lebendigen Regionalzentrums bezweckt.					
Art der Nutzung	2 Es gelten die Nutzungsgrundsätze der Kernzone K. <i>Ab der zweiten Bautiefe ab den Hauptverkehrsachsen ist die Erstellung von reinen Wohnbauten zulässig.</i>	<i>Hauptverkehrsachsen vgl. Richtplan Verkehr.</i>				
Mass der Nutzung	3 Es gelten folgende Masse: • Fh tr = 11,0 m • max. 3 Vollgeschosse, Fussnote 1 zu Art. 212 Abs. 1 kommt nicht zur Anwendung • Gebäudelänge gemäss Zone M3+ • Grenzabstände für Gebäude mit 2 Vollgeschossen gemäss Zone M2, mit 3 Vollgeschossen gemäss Zone M3+ • Sofern ein Richtprojekt das Ergebnis eines qualitätssichernden Verfahrens darstellt, kann von den massgebenden Grenz- und Gebäudeabständen abgewichen werden. Strassenabstände bleiben vorbehalten.	<i>Fussnote 1 zu Art. 212 Abs. 1 „Neue Hauptgebäude haben die vorgegebene Geschosshöhe (VG) aufzuweisen“ kommt nicht zur Anwendung.</i> <i>Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden. Vgl. Art. 1 Abs. 2 BMBV und entsprechende Erläuterungen IVHB (z.Bsp. Ausnahmen aufgrund Ortsbildschutz).</i>				
Gestaltungsgrundsätze	4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: • Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig an die historische Bausubstanz anzufügen. • Die Hauptzugänge und die Mehrheit der Schaufenster sind in möglichst guter Beziehung zum Stadtkern anzuordnen.					
Erschliessungsgrundsätze	5 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze: • Verkehrserschliessung und Parkierung sind flächensparend zu regeln, für die Parkplätze sind zum Teil Mehrfachnutzungen anzustreben. • Die Fusswegverbindungen zum Stadtplatz hin sind attraktiv zu gestalten.					
Lärmempfindlichkeitsstufe	6 • ES III	<i>ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)</i>				
9 ZPP Storzmatte	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:		3 ZPP 9 „Storzmatte“	7 Die ZPP Nr. 9 «Storzmatte» bezweckt die optimale Eingliederung der nachgenannten Nutzungsänderungen in die sensible Umgebung von Altstadt und Alte Aare. Vorgesehen sind die Erweiterung und Neugestaltung der Parkierungsanlage, die Vergrösserung und benützergerechte Umgestaltung des Schulhaus-Umschwungs, geringfügige Strassenanpassungen sowie die Erstellung einer öffentlichen, behindertengerechten WC-Anlage (Kleinbaute von max. 50 m2 Grundfläche und 2.5 m Gebäudehöhe). Es sind maximal 90 Auto-Abstellplätze zulässig. Die Zu- und Wegfahrt am Primarschulhaus		
Planungszweck	1 <i>Gut in die sensible Umgebung von Altstadt und Alte Aare eingegliederte Parkierungsanlage.</i>					
Art der Nutzung	2 <i>Parkierungsanlage und öffentliche WC-Anlage.</i>					
Mass der Nutzung	3 Für die Kleinbaute gelten folgende Masse: • Fh tr = 3,0 m • Grundfläche max. 50 m ²					
Gestaltungsgrundsätze	4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: • <i>Begrünung der Parkierungsanlage mittels standortgerechter Baumbepflanzung.</i> • <i>Durchlässige Gestaltung der Parkplätze.</i> Sämtliche Grünflächen sind naturnah zu gestalten.					
Erschliessungsgrundsätze	5 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze: • Es sind maximal 90 Auto-Abstellplätze zulässig.					

NEU			ALT		
Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	Artikel	Normativer Inhalt	Kommentar
Lärmempfindlichkeitsstufe 6	<ul style="list-style-type: none"> Die Zu- und Wegfahrt am Primarschulhaus vorbei ist nur mit wirksamen Verkehrsberuhigungsmassnahmen zulässig. ES III 			<p>vorbei ist nur mit wirksamen Verkehrsberuhigungsmassnahmen zulässig.</p> <p>Die Eingriffe durch die erweiterte Parkierungsanlage sind auf ein mögliches Minimum zu beschränken und durch standortgerechte Baumpflanzungen abzudecken. Die Parkplätze sind durchlässig zu gestalten. Sämtliche Grünflächen sind naturnah zu gestalten.</p>	
10 ZPP Alte Ziegelei	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:		33 ZPP 10 „Alte Ziegelei“	8 Die ZPP Nr. 10 «Alte Ziegelei» bezweckt die Neuordnung, Nutzungsverdichtung und städtebauliche Aufwertung des bahnhof- und zentrumsnahen Vorstadtbereichs als Teil eines lebendigen Regionalzentrums. Art und Mass der Nutzungen werden wie folgt festgelegt:	
Planungszweck	1 Die ZPP Nr. 10 «Alte Ziegelei» bezweckt Neuordnung, Nutzungsverdichtung und städtebauliche Aufwertung des bahnhof- und zentrumsnahen Vorstadtbereichs als Teil eines lebendigen Regionalzentrums.			- Die Wohnnutzung muss mindestens 20% der insgesamt realisierten Bruttogeschossfläche ausmachen. Wohnnutzungen sind in verdichteter Bauweise zu errichten.	
Art der Nutzung	2 Die Art der Nutzung wird wie folgt festgelegt: Nutzung für Gewerbe, Dienstleistungen, Verkauf und Kultur sind zulässig. Sie müssen sich gut ins Gesamtkonzept der Überbauung einordnen. Wohnnutzungen sind zulässig und in verdichteter Bauweise zu errichten			- Nutzungen für Gewerbe, Dienstleistungen, Verkauf und Kultur sind zulässig. Sie müssen sich gut ins Gesamtkonzept der Überbauung einordnen. Die Verkaufsfläche ist auf insgesamt 5'300 m ² begrenzt.	
Mass der Nutzung	3 <ul style="list-style-type: none"> Es gelten die folgenden Masse: Die Wohnnutzung muss mindestens 20% der insgesamt realisierten G_{Fo} ausmachen. Detailhandelsnutzungen sind bis maximal 8'750 m² Geschossfläche G_F zulässig. 3 Vollgeschosse 			- Bei Neubauten sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.	
Gestaltungsgrundsätze	4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none"> Der nördliche, langgezogene Teil der Parzelle GBB Nr. 1471 zwischen den Bahngleisen und der Bahnhofstrasse dient der Parkierung für Bahnkunden und/oder dem öffentlichen Verkehr. Die Überbauung muss optimale Fusswegverbindungen zum Stedtli und zum Bahnhof aufweisen. Gesamtüberbauung und Aussenraum sind als bauliche und architektonische Einheit zu gestalten, welche die historische Bausubstanz und die räumlichen Qualitäten im Umfeld berücksichtigt und markante städtebauliche Akzente am Bahnhofplatz setzt. Im Übergangsbereich der Parzellen GBB Nr. 1471 und Nr. 570 ist eine Platzgestaltung vorzusehen. Bei baulichen Erweiterungen, welche die Gesamtwirkung betreffen ist ein qualifiziertes Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln durchzuführen. Die Gemeinde kann organisatorische und personelle Hilfe anbieten oder finanzielle Beiträge leisten. Das Areal ist den neuen Nutzungen entsprechend zu begrünen. 			- Der nördliche, langgezogene Teil der Parzelle GBB Nr. 1471 zwischen den Bahngleisen und der Bahnhofstrasse dient der Parkierung für Bahnkunden und/oder dem öffentlichen Verkehr. Im Bereich der Parzellen GBB Nr. 570, 716 und 902 ist eine Gesamtüberbauung zu realisieren. Diese muss optimale Fusswegverbindungen zum Stedtli und zum Bahnhof aufweisen. Gesamtüberbauung und Aussenraum sind als bauliche und architektonische Einheit zu gestalten, welche die historische Bausubstanz und die räumlichen Qualitäten im Umfeld berücksichtigt und markante städtebauliche Akzente am Bahnhofplatz setzt. Im Übergangsbereich der Parzellen GBB Nr. 1471 und Nr. 570 ist eine Platzgestaltung vorzusehen. Die Gemeinde unterstützt im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln. Sie kann organisatorische und personelle Hilfe anbieten oder finanzielle Beiträge leisten. Das Areal ist den neuen Nutzungen entsprechend zu begrünen. Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Arolakreuzung bzw. der Dr. Carl Moser Strasse.	
Erschliessungsgrundsätze	5 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none"> Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Arolakreuzung bzw. der Dr. Carl Moser Strasse. 				

NEU Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT Artikel	Normativer Inhalt	Kommentar
Lärmempfindlichkeitsstufe 6	<ul style="list-style-type: none"> Gewerbe-, Dienstleistungs-, Verkaufs- und kulturelle Nutzungen dürfen höchstens 2'300 Fahrten durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) generieren. Die Einhaltung dieser Fahrtenzahl ist zu überwachen und nötigenfalls mit baupolizeilichen Massnahmen durchzusetzen. Details sind in der Überbauungsordnung zu regeln. Die interne Erschliessung für den Langsamverkehr ist so anzulegen, dass Bewohner und Besucher möglichst direkt und sicher in Richtung Bahnhof und Altstadt sowie langfristig auch ins Gebiet Müliggass geleitet werden. Die Gemeinde setzt sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten insbesondere für eine qualitative Aufwertung der Fussgängerverbindungen Ziegeleiareal-Stedtli ein. Im Hinblick auf eine mögliche künftige Siedlungsentwicklung im Gebiet Müliggass ist der Raumbedarf für eine dem Langsamverkehr dienende Bahnquerung sicherzustellen. Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind grundsätzlich in einer Einstellhalle anzuordnen. Für Wohnnutzungen, Dienstleistungsbetriebe und kleinere Verkaufsgeschäfte können Kurzzeitparkplätze oberirdisch angeordnet werden. <p>ES III</p> <p>Strahlung</p> <ul style="list-style-type: none"> Entlang der Bahnlinie ist der massgebende Anlagegrenzwert für nichtionisierende Strahlung einzuhalten 			<p>Gewerbe-, Dienstleistungs-, Verkaufs- und kulturelle Nutzungen dürfen höchstens 2'300 Fahrten durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) generieren. Die Einhaltung dieser Fahrtenzahl ist zu überwachen und nötigenfalls mit baupolizeilichen Massnahmen durchzusetzen. Details sind in der Überbauungsordnung zu regeln.</p> <p>Die interne Erschliessung für den Langsamverkehr ist so anzulegen, dass Bewohner und Besucher möglichst direkt und sicher in Richtung Bahnhof und Altstadt sowie langfristig auch ins Gebiet Müliggass geleitet werden. Die Gemeinde setzt sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten insbesondere für eine qualitative Aufwertung der Fussgängerverbindungen Ziegeleiareal-Stedtli ein.</p> <p>Im Hinblick auf eine mögliche künftige Siedlungsentwicklung im Gebiet Müliggass ist der Raumbedarf für eine dem Langsamverkehr dienende Bahnquerung sicherzustellen.</p> <p>Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind grundsätzlich in einer Einstellhalle anzuordnen. Für Wohnnutzungen, Dienstleistungsbetriebe und kleinere Verkaufsgeschäfte können Kurzzeitparkplätze oberirdisch angeordnet werden.</p> <p>Für das ganze Planungsgebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe 3 gemäss Art. 43 LSV. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.</p> <p>Entlang der Bahnlinie ist der massgebende Anlagegrenzwert für nichtionisierende Strahlung einzuhalten. Die Einhaltung der Anlagegrenzwerte ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.</p>	
11 ZPP Alte Lyss-Strasse	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:		33 ZPP 11 „Alte Lyss-Strasse“	9	Die ZPP Nr. 11 "Alte Lyss-Strasse" bezweckt die Erschliessung sowie Begrünung und Gestaltung der Industriezone am Ortseingang.
Planungszweck	1 Die ZPP Nr. 11 "Alte Lyss-Strasse" bezweckt die Erschliessung sowie Begrünung und Gestaltung der Industriezone am Ortseingang.				Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Bestimmungen der Industriezone I2. Für die Parzellen Nr. 805, 1590 und 1650 entlang der Lyss-Strasse (Kantonsstrasse) beträgt die maximale Gebäudehöhe 12 m.
Art der Nutzung	2 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Arbeitszone A3 .				Es gilt die Empfindlichkeitsstufe 4 gemäss Art. 43 LSV.
Mass der Nutzung	3 Die Masse richten sich nach der Arbeitszone A3 . Für die Parzellen Nr. 805, 1590 und 1650 entlang der Lyss-Strasse (Kantonsstrasse) beträgt die maximale traufseitige Fassadenhöhe 13,0 m .				Ein Teil des Grünflächenanteils von 20% ist entlang der Lyss-Strasse auszuscheiden. Innerhalb dieses Grünstreifens ist eine durchgehende Reihe hochstämmiger Bäume anzulegen.
Gestaltung	4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none"> Ein Teil des Grünflächenanteils von 10% ist entlang der Lyss-Strasse auszuscheiden. Innerhalb dieses Grünstreifens ist eine durchgehende Reihe hochstämmiger Bäume anzulegen. 				Die Verkehrserschliessung hat von der Alten Lyss-Strasse zu erfolgen.

NEU			ALT			Kommentar
Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	Artikel	Normativer Inhalt		
Erschliessung	5 Die Verkehrserschliessung hat von der Alten Lyss-Strasse zu erfolgen.					
Lärmempfindlichkeitsstufe	6 • ES IV	ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)				
12 ZPP Brückfeld	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:		33 ZPP 12 „Brückfeld“	10 In der ZPP Nr. 12 «Brückfeld» soll die bestehende Nutzung (Landwirtschaft, Grünbereich, Landreserve Friedhof) etappenweise durch eine gemischte Nutzung Wohnen/Gewerbe abgelöst werden. Die Überbauung muss so konzipiert werden, dass das schützenswerte Bauernhaus Murtenstrasse 6 bestehen bleiben kann. Die Überbauungsordnung soll eine verdichtete Bebauung an der Murten- und Bielstrasse sowie eine massvolle Wohnbebauung im inneren Teil des Areals sicherstellen.		
Planungszweck	1 In der ZPP Nr. 12 «Brückfeld» soll die bestehende Nutzung (Landwirtschaft, Grünbereich, Landreserve Friedhof) etappenweise durch eine gemischte Nutzung Wohnen/Gewerbe abgelöst werden. Die Überbauungsordnung soll eine verdichtete Bebauung an der Murten- und Bielstrasse sowie eine massvolle Wohnbebauung im inneren Teil des Areals sicherstellen. Die Überbauung muss so konzipiert werden, dass das schützenswerte Bauernhaus Murtenstrasse 6 bestehen bleiben kann.					
Art der Nutzung	2 Die Nutzungsart richtet sich nach den im Nutzungszonenplan bezeichneten Sektoren. Sektor A: M3 Sektor B1: W2 Sektor B2: W2 Im Bauernhaus Nr. 6 sind Wohnen, Gewerbe sowie auch öffentliche oder Quartier-Nutzungen (Schulung, Freizeit, Kultur und dgl.) zugelassen.			Die Bebauung wird hauptsächlich von der Kappelenstrasse her erschlossen. Die inneren Bereiche sind weitgehend verkehrsfrei zu halten. Die Überbauungsordnung stellt die zum Ausbau der Kappelenstrasse (Fahrbahn, Trottoir) notwendigen Landanteile sicher. Die Nutzungsart richtet sich nach den im Nutzungszonenplan bezeichneten Sektoren.		
Mass der Nutzung	3 Sektoren A und B1: maximal zulässige G _{Fo} insgesamt 12'650 m ² . Die Geschossflächen des bestehenden Bauernhauses Nr. 6 werden nicht angerechnet. Sektor B2: Nutzungsmasse gemäss Wohnzone W2.	G _{Fo} : Geschossflächen oberirdisch		Sektor A: WG3 (Art. 29 BR) Sektor B1: W2 (Art. 28 BR) Sektor B2: W2 (Art. 28 BR)	BGF zu G _{Fo} : BGF + 15 %	
Gestaltung	4 Durch die räumliche Einbindung des Bauernhauses Nr. 6 und eine entsprechende Anordnung und Gestaltung der Neubauten soll ein erlebnisdichtes Quartier mit attraktiven, bewohner- und benutzerfreundlichen Aussenräumen und Wegverbindungen geschaffen werden. Die Potenziale für eine Neubebauung sind unter Berücksichtigung des ISOS zu bestimmen. Zur Qualitätssicherung ist die Fachberatung beizuziehen.	Fachberatung vgl. Art. 431 BR		Im Bauernhaus Nr. 6 sind Wohnen, Gewerbe sowie auch öffentliche oder Quartier-Nutzungen (Schulung, Freizeit, Kultur und dgl.) zugelassen. Für die Sektoren A und B1 beträgt die maximal zulässige Bruttogeschossfläche insgesamt 11'000 m ² . Die Geschossflächen des bestehenden Bauernhauses Nr. 6 werden nicht angerechnet. Im Sektor B2 gilt das Nutzungsmass der Wohnzone W2. Sektor A: Lärmempfindlichkeitsstufe 3 Sektoren B1/B2: Lärmempfindlichkeitsstufe 2 Durch die räumliche Einbindung des Bauernhauses Nr. 6 und eine entsprechende Anordnung und Gestaltung der Neubauten soll ein erlebnisdichtes Quartier mit attraktiven, bewohner- und benutzerfreundlichen Aussenräumen und Wegverbindungen geschaffen werden.		
Erschliessung	5 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none"> Die Bebauung wird hauptsächlich von der Kappelenstrasse her erschlossen. Die inneren Bereiche sind weitgehend verkehrsfrei zu halten. Die Überbauungsordnung stellt die zum Ausbau der Kappelenstrasse (Fahrbahn, Trottoir) notwendigen Landanteile sicher. 					
Lärmempfindlichkeitsstufe	6 • Sektor A: ES III • Sektoren B1/B2: ES II	ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)				

NEU			ALT			Kommentar
Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	Artikel	Normativer Inhalt		
13 ZPP Allmändrieder Süd	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:		33 ZPP 13 „Allmändrieder Süd“	11 Die ZPP Nr. 13 «Allmändrieder Süd» bezweckt die Sicherstellung einer Wohnüberbauung mit vielfältigem Wohnspektrum und qualitativ guter Umgebungsgestaltung, die sich städtebaulich in die bestehenden Nachbarsiedlungen entlang von Biel-, Nidau- und Kappelenstrasse einfügt.		
Planungszweck	1 Die ZPP Nr. 13 «Allmändrieder Süd» bezweckt die Sicherstellung einer Wohnüberbauung mit vielfältigem Wohnspektrum und qualitativ guter Umgebungsgestaltung, die sich städtebaulich in die bestehenden Nachbarsiedlungen entlang von Biel-, Nidau- und Kappelenstrasse einfügt.					
Art der Nutzung	2 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone.			Der westliche Teil des Areals (ca. 60% der Fläche) ist für eine verdichtete Bauweise mit Mehrfamilienhäusern reserviert. Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W3. Der östliche Teil des Areals (ca. 40% der Fläche) ist für den Bau von Ein- und/oder Reiheneinfamilienhäusern bestimmt. Art und Mass der Nutzung richten sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2. Auf dem ganzen Areal gilt die Empfindlichkeitsstufe 2 gemäss Art. 43 LSV.		
Mass der Nutzung	3 Es gelten die folgenden Masse: Westlicher Arealteil (MFH): • Das Mass der Nutzung richtet sich nach der Wohnzone W3. • Mindestens 20% der in der Mehrfamilienhaus-Überbauung erstellten Wohnungen müssen aufgrund ihrer Grösse und Ausgestaltung, ihrer Gruppierung, der Zugangssituation und der Beziehung zur Umgebung den Anforderungen für altersgerechtes Wohnen genügen. Östlicher Arealteil (EFH/Reihen-EFH): • Das Mass der Nutzung richtet sich nach der Wohnzone W2.			Mindestens 20% der in der Mehrfamilienhaus-Überbauung erstellten Wohnungen müssen aufgrund ihrer Grösse und Ausgestaltung, ihrer Gruppierung, der Zugangssituation und der Beziehung zur Umgebung den Anforderungen für altersgerechtes Wohnen genügen.		
Gestaltung	4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: • Westlicher Arealteil (ca. 60% der Fläche): Reserviert für eine verdichtete Bauweise mit Mehrfamilienhäusern. • Östlicher Arealteil (ca. 40% der Fläche): Reserviert für den Bau von Ein- und/oder Reiheneinfamilienhäusern. • Im Bereich der Mehrfamilienhaus-Überbauung sind differenziert ausgestaltete Aufenthalts- und Begegnungsbereiche mit angemessenen Spiel- und Grünflächen zu schaffen. • Entlang der Nidaustrasse soll ein gut gestalteter Übergang zwischen Strassen- und Siedlungsraum entstehen.			Im Bereich der Mehrfamilienhaus-Überbauung sind differenziert ausgestaltete Aufenthalts- und Begegnungsbereiche mit angemessenen Spiel- und Grünflächen zu schaffen. Entlang der Nidaustrasse soll ein gut gestalteter Übergang zwischen Strassen- und Siedlungsraum entstehen.		
Erschliessung	5 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze: • Im Bereich der Mehrfamilienhaus-Überbauung ist die Verkehrserschliessung so anzulegen, dass auch das Innere des Areals autofrei bleibt. • Die Parkierung erfolgt mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch. • Die Einfamilienhäuser der Wohnzone W2 sind individuell zu erschliessen. • Die gesamte Überbauung ist für Fussgänger durchlässig und mit möglichst direkten Verbindungen zur Bushaltestelle zu gestalten. Dabei muss auch die im Siedlungsrichtplan verankerte Weiterentwicklung des Quartiers gegen Norden mit berücksichtigt werden.			Im Bereich der Mehrfamilienhaus-Überbauung ist die Verkehrserschliessung so anzulegen, dass auch das Innere des Areals autofrei bleibt. Die Parkierung erfolgt mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch. Die Einfamilienhäuser der Wohnzone W2 sind individuell zu erschliessen. Die gesamte Überbauung ist für Fussgänger durchlässig und mit möglichst direkten Verbindungen zur Bushaltestelle zu gestalten. Dabei muss auch die im Siedlungsrichtplan verankerte Weiterentwicklung des Quartiers gegen Norden mit berücksichtigt werden. Der Flurweg Parz. 994 ist an den nördlichen Arealrand umzulegen.		
Lärmempfindlichkeitsstufe	6 • ES II	ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)				

NEU			ALT		
Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	Artikel	Normativer Inhalt	Kommentar
14	ZPP Areal Müller		33	ZPP 14 „Areal Müller“	
Planungszweck	1 Die ZPP Nr. 14 «Areal Müller» bezweckt ausgehend vom Entwicklungskonzept der Arealplanung Bahnhof West eine massvolle Verdichtung und Nutzungserweiterung sowie einen städtebaulich aufgewerteten und attraktiv gestalteten Raum zwischen Altstadt, Alter Aare und ZPP-Perimeter.		11	Die ZPP Nr. 14 «Areal Müller» bezweckt ausgehend vom Entwicklungskonzept der Arealplanung Bahnhof West eine massvolle Verdichtung und Nutzungserweiterung sowie einen städtebaulich aufgewerteten und attraktiv gestalteten Raum zwischen Altstadt, Alter Aare und ZPP-Perimeter. Für die bebaubaren Bereiche gilt folgendes:	
Art der Nutzung	2 Für die bebaubaren Bereiche gilt folgendes: <ul style="list-style-type: none"> Entlang der Bahnhofstrasse richtet sich in einer Bautiefe von 25.0 m die Art der Nutzung nach den Bestimmungen der Mischzone. Innerhalb der übrigen bebaubaren Bereiche richtet sich die Art der Nutzung nach den Bestimmungen der Wohnzone. 			<ul style="list-style-type: none"> Entlang der Bahnhofstrasse gilt in einer Bautiefe von 25.0 m die Nutzung der Zone WG3+ nach Art. 29 BR. Neubauten sind als Lärmschutzriegel auszubilden. Die Villa Müller (Parzelle GBB Nr. 698) ist zu erhalten. Bauliche Veränderungen an erhaltenswerten Bauten (Parzellen GBB Nr. 698 und Nr. 1577) richten sich nach Art. 51 BR. Für die übrigen bebaubaren Bereiche gilt die Mischnutzung (Wohnen/Gewerbe). Es sind maximal 4.00m hohe Bauten und Anlagen mit einer maximalen Firsthöhe von 6.00m zulässig. 	
Mass der Nutzung	3 Es gelten folgende Masse: <ul style="list-style-type: none"> Entlang der Bahnhofstrasse gilt in einer Bautiefe von 25.0m das Mass der Nutzung der Zone M3+. Für die übrigen bebaubaren Bereiche: Fh tr = 4.5m Gh = 6.5m <p>Folgende Flächen machen den historischen Verlauf des Aare-Seitenarms sichtbar und sind deshalb von Hochbauten freizuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> Parzellen GBB Nr. 331 und Nr. 1635 Gedenkstätte Hans-Müller (Teile der Parzelle GBB Nr. 698) Grünstreifen von 6.00m entlang Hans-Müller Weg und 9.00m entlang Ringweg 			<p>Folgende Flächen machen den historischen Verlauf des Aare-Seitenarms sichtbar und sind deshalb von Hochbauten freizuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> Parzellen GBB Nr. 331 und Nr. 1635 Gedenkstätte Hans-Müller (Teile der Parzelle GBB Nr. 698) Grünstreifen von 6.00 m entlang Hans-Müller Weg und 9.00 m entlang Ringweg <p>Zufahrten und gut eingegrünte Parkplätze in diesen Bereichen sind möglich.</p>	
Gestaltung	4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none"> Neubauten entlang der Bahnhofstrasse sind als Lärmschutzriegel auszubilden. Die Gestaltung von Neubauten und Aussenraum hat den ortsspezifischen Qualitäten und den Identität stiftenden Elementen (Stadtmauer, Altstadt, Gewässerraum, Holzbrücke) Rechnung zu tragen. Gegenüber dem Gewässerraum ist ein gestalterisch und ökologisch überzeugender Übergang sicherzustellen. Für Einfriedungen und Stützmauern gelten die Bestimmungen von Art. 4/2 Bst. c der UeV zur Uferschutzplanung Nr. 4 Alte Aare-Stedtli. Die Gemeinde unterstützt im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln. Sie kann organisatorische und personelle Hilfe anbieten oder finanzielle Beiträge leisten. 			<p>Die Gestaltung von Neubauten und Aussenraum hat den ortsspezifischen Qualitäten und den Identität stiftenden Elementen (Stadtmauer, Altstadt, Gewässerraum, Holzbrücke) Rechnung zu tragen. Gegenüber dem Gewässerraum ist ein gestalterisch und ökologisch überzeugender Übergang sicherzustellen. Für Einfriedungen und Stützmauern gelten die Bestimmungen von Art. 4/2 Bst. c der UeV zur Uferschutzplanung Nr. 4 Alte Aare-Stedtli.</p> <p>Der ZPP-Perimeter wird von der wichtigen Fussgängerachse Ziegeleiareal – Stedtli durchquert. Die durchgängige Verbindung ist zu gewährleisten. Die Gemeinde setzt sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten insbesondere für eine qualitative Aufwertung ein. Die Gemeinde unterstützt im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln. Sie kann organisatorische und personelle Hilfe anbieten oder finanzielle Beiträge leisten.</p>	
Erschliessung	5 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze: <ul style="list-style-type: none"> Zufahrten und gut eingegrünte Parkplätze in diesen Bereichen sind möglich. 			<p>Die Erschliessung des ZPP-Perimeters für den motorisierten Verkehr erfolgt grundsätzlich über Parzelle</p>	

NEU			ALT		
Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	Artikel	Normativer Inhalt	Kommentar
	<ul style="list-style-type: none"> Die Fussgänger Verbindung Ziegeleiareal – Stedtli ist zu gewährleisten. Die Gemeinde setzt sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten insbesondere für eine qualitative Aufwertung ein. Die Erschliessung des ZPP-Perimeters für den motorisierten Verkehr erfolgt grundsätzlich über Parzelle GBB Nr. 331. Gegebenenfalls kann auch der Hans-Müller Weg eine untergeordnete Erschliessungsfunktion übernehmen. Die Funktion für den Langsamverkehr (insbesondere Schulwegsicherheit) darf nicht beeinträchtigt werden. Die Villa Müller (Parzelle GBB Nr. 698) ist zu erhalten. Bauliche Veränderungen an erhaltenswerten Bauten (Parzellen GBB Nr. 698 und Nr. 1577) richten sich nach Art. 521 BR. Im Falle einer Neuüberbauung ist die Parkierung räumlich zu konzentrieren. 				
Lärmempfindlichkeitsstufe	6	<ul style="list-style-type: none"> ES III Entlang der Bahnhofstrasse sind Massnahmen für den Lärmschutz vorzusehen. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sind Massnahmen vorzusehen. im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen. 	ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)		
15 ZPP Arola	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:		33 ZPP 15 „Arola“	13 Die ZPP Nr. 15 „Arola“ bezweckt ausgehend vom Entwicklungskonzept der Arealplanung Bahnhof West die Realisierung einer qualitativ hochwertigen Überbauung zwischen Arola-Brücke und Holzbrücke. Die Bebauung soll sich harmonisch in die historisch gewachsenen Strukturen einfügen und architektonisch an den spezifischen Qualitäten von Alter Aare, Stadtmauer und Vorstadtbebauung orientieren. Es gelten folgende Nutzungsarten und -masse:	
Planungszweck	1 Die ZPP Nr. 15 „Arola“ bezweckt ausgehend vom Entwicklungskonzept der Arealplanung Bahnhof West die Realisierung einer qualitativ hochwertigen Überbauung zwischen Arola-Brücke und Holzbrücke.			- Die Bebauung entlang der Bahnhofstrasse richtet sich nach der Mischzone (Wohnen/Gewerbe) WG3+ nach Art. 29 BR.	
Art der Nutzung	2 Es gelten folgende Nutzungsarten: <ul style="list-style-type: none"> Parzelle GBB Nr. 365: Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Kernzone. Entlang der Bahnhofstrasse richtet sich die Art der Nutzung nach den Bestimmungen der Mischzone (Parzellen GBB Nr. 155, 966, 1210). Entlang der Alten Aare richtet sich die Art der Nutzung nach den Bestimmungen der Wohnzone (Parzelle GBB Nr. 966). 			- Für die Bebauung der Parzelle GBB Nr. 365 gilt: Das Erdgeschoss soll ebenerdig zu der dem Publikum dienenden Strasse liegen. Die Hauptzugänge und die Mehrheit der Schaufenster sind in möglichst guter Beziehung zum Stadtkern anzuordnen. Es ist grundsätzlich eine intensive Terrainsausnutzung anzustreben: AZ min. 0,8; AZ max. 1,0 plus G-Bonus analog Zone WG3+.	
Mass der Nutzung	3 Es gelten folgende Masse: <ul style="list-style-type: none"> Entlang Bahnhofstrasse: Das Mass der Nutzung richtet sich nach der Mischzone M3+. Parzelle GBB NR. 365: GFZo min. 0.9, GFZo max. 1.1 plus Gewerbe-Bonus analog Zone M3+. Das erste Vollgeschoss soll ebenerdig zu der dem Publikum dienenden Strasse liegen. Die Hauptzugänge und die Mehrheit der Schaufenster sind in möglichst guter Beziehung zum Stadtkern anzuordnen. Es ist grundsätzlich eine intensive Terrainsausnutzung anzustreben. 			- Die Bebauung entlang der Alten Aare richtet sich nach der Wohnzone W3 (Art. 28 BR)	
				Verkehrerschliessung und Parkierung sind flächensparend zu regeln, für die Parkplätze sind Mehrfachnutzungen anzustreben. Die Anbindung der Parzelle GBB Nr. 966 an die Bahnhofstrasse erfolgt nach	

NEU			ALT		
Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	Artikel	Normativer Inhalt	Kommentar
Gestaltung	<ul style="list-style-type: none"> Entlang der Alten Aare: Das Mass der Nutzung richtet sich nach der Wohnzone W3. <p>4 Es gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Bebauung soll sich harmonisch in die historisch gewachsenen Strukturen einfügen und architektonisch an den spezifischen Qualitäten von Alter Aare, Stadtmauer und Vorstadtbebauung orientieren. Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig an die historische Bausubstanz anzufügen. Es besteht ein hoher Gestaltungsanspruch an die Übergangsbereiche zwischen zukünftiger Bebauung und den angrenzenden öffentlich genutzten Flächen, insbesondere zum Gewässerraum mit dem Uferweg. 				
Erschliessung	<p>5 Es gelten folgende Erschliessungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> Verkehrerschliessung und Parkierung sind flächensparend zu regeln, für die Parkplätze sind Mehrfachnutzungen anzustreben. Die Anbindung der Parzelle GBB Nr. 966 an die Bahnhofstrasse erfolgt nach Möglichkeit über die bestehenden Erschliessungsanlagen auf Parzelle GBB Nr. 365 oder ab der Südostecke der Parzelle. Auf Parzelle GBB Nr. 966 können entlang der Bahnhofstrasse oberirdische Besucherparkplätze für Motorfahrzeuge angeordnet werden. Die übrigen Abstellplätze für Motorfahrzeuge der Parzelle GBB Nr. 966 sind unterirdisch anzuordnen. Im Anschlussbereich an die Bahnhofstrasse ist die Verkehrssicherheit insbesondere für den Langsamverkehr sicherzustellen (Schulwegsicherheit). Die Fusswegverbindungen zum Stadtplatz hin sind attraktiv zu gestalten. 			<p>Möglichkeit über die bestehenden Erschliessungsanlagen auf Parzelle GBB Nr. 365 oder ab der Südostecke der Parzelle. Auf Parzelle GBB Nr. 966 können entlang der Bahnhofstrasse im Bereich der Nutzung WG3+ oberirdische Besucherparkplätze für Motorfahrzeuge angeordnet werden. Die übrigen Abstellplätze für Motorfahrzeuge der Parzelle GBB Nr. 966 sind unterirdisch anzuordnen. Im Anschlussbereich an die Bahnhofstrasse ist die Verkehrssicherheit insbesondere für den Langsamverkehr sicherzustellen (Schulwegsicherheit). Die Fusswegverbindungen zum Stadtplatz hin sind attraktiv zu gestalten.</p> <p>Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig an die historische Bausubstanz anzufügen. Es besteht ein hoher Gestaltungsanspruch an die Übergangsbereiche zwischen zukünftiger Bebauung und den angrenzenden öffentlich genutzten Flächen, insbesondere zum Gewässerraum mit dem Uferweg.</p> <p>Es gelten folgende Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV:</p> <ul style="list-style-type: none"> Empfindlichkeitsstufe 2 entlang der Alten Aare. Empfindlichkeitsstufe 3 entlang der Bahnhofstrasse. <p>Entlang der Bahnhofstrasse sind Massnahmen für den Lärmschutz vorzusehen. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.</p>	
Lärmempfindlichkeitsstufen	<ul style="list-style-type: none"> Entlang Alte Aare (2. Bautiefe): ES II Entlang Bahnhofstrasse: ES III Entlang der Bahnhofstrasse sind Massnahmen für den Lärmschutz vorzusehen. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen. 	ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)			
16 ZPP Sunnmatt Ost	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:				
Planungszweck	1 Die ZPP 16 «Sunnmatt Ost» bezweckt die Sicherstellung einer Weiterentwicklung der bestehenden Wohnüberbauung mittlerer Dichte inkl. Erweiterung der bestehenden Einstellhalle. Zudem ist im Zuge der Weiterentwicklung die Qualität und Nutzbarkeit der Aussenräume sicherzustellen.				
Art der Nutzung	2 Wohnnutzung nach den Nutzungsbestimmungen über die Wohnzone nach Art. 28 BR.				
Mass der Nutzung	3 <ul style="list-style-type: none"> Es gilt eine Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von mindestens 0.6 und maximal 0.9. Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die GFZo angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 				

NEU			ALT		Kommentar
Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	Artikel	Normativer Inhalt	
Gestaltung	<p>1,20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 40.50m. • Es sind maximal drei Vollgeschosse plus ein Attikageschoss zulässig. Die Geschossfläche in Attikageschossen darf höchstens 60 Prozent der Geschossfläche des obersten Vollgeschosses betragen. Das Attikageschoss muss auf wenigstens einer Längsfassade mindestens um 1.50 m gegenüber der Fassadenflucht des darunter liegenden Vollgeschosses zurückversetzt werden. <p>4 Die bestehende Bebauungsstruktur mit Zeilenbebauung ist zu erhalten und weiterzuentwickeln. Neubauten haben sich harmonisch in die bestehende Struktur einzufügen und die bestehenden Fassadenfluchten zu berücksichtigen. Sie können direkt an die bestehenden Bauten anschliessen. Im weiteren gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Übergänge zwischen zukünftigen und bestehenden Bauten sind sorgfältig und qualitativ auszugestalten, insbesondere betreffend Fassadengliederung, Proportionierung der Geschosse und Dachgestaltung. • Die Dachform ist frei. Flachdächer sind zu begrünen. • Die bestehenden Grünflächen sind neu zu gliedern. Es sind differenziert ausgestaltete Aufenthalts-, Spiel und Begegnungsbereiche zu schaffen. • Es ist mindestens eine grössere Spielfläche für die gesamte Zone mit Planungspflicht mit Zutrittsrecht aller im ZPP-Perimeter ansässigen Bewohnerinnen und Bewohner zu schaffen. • Die Umgebungsgestaltung ist in der Überbauungsordnung oder in einem Umgebungsgestaltungsplan detailliert festzulegen. 				
Erschliessung	<p>5</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt im Bereich des bestehenden Arealanschlusses der Einstellhalle an die Sunnmattstrasse sowie über die Nidaustrasse und den Kistlerweg. • Die Parkierung für die Anwohner erfolgt einerseits in der bestehenden und zu erweiternden unterirdischen Einstellhalle. Andererseits sind oberirdische Parkplätze im Zufahrtbereich von Nidaustrasse und Kistlerweg zulässig. • Oberirdisch ist die Siedlung im Innern autofrei zu gestalten. • Es ist auf eine gute Durchwegung für Fussgängerinnen und Fussgänger zu achten. 				
Energie Lärmempfindlichkeitsstufen	<p>6</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es gelten die Bestimmungen der Energiegesetzgebung. <p>7</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es gilt die Empfindlichkeitsstufe 2 gemäss Art. 43 LSV. Entlang der Kappelenstrasse gilt die Empfindlichkeitsstufe 3 gemäss den Festlegungen im Nutzungszonenplan. 	ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)			

NEU			ALT		Kommentar
Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	Artikel	Normativer Inhalt	
17	ZPP Post-Areal				
					<i>Separates Verfahren. ZPP genehmigt. Genehmigungsverfügung vom 8.8.2019</i>
18	ZPP Autoverkehr				
	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:				
Planungszweck	1	<ul style="list-style-type: none"> Realisierung einer qualitativ hochwertigen, dichten Wohnüberbauung mit guter Gesamtwirkung. Ausgestaltung von siedlungsinternen Grün- und Freiräumen mit Bezügen zum Ufer der Alten Aare. Berücksichtigung der lärmvorbelasteten Situation zwischen Bahnhofstrasse und Bahnstrecke. 			
Art der Nutzung	2	<ul style="list-style-type: none"> Wohnen und Arbeiten im Sinne der Mischzone (Art. 211 BR). 			
Mass der Nutzung	3	<p>Es gelten folgende Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> Anzahl Geschosse: max. 4 Vollgeschosse Gesamthöhe Gh: max. 18.5 m Grenzabstand: min. 5.0 m GFZo: min. 1.1; max. 1.5 Unter Vorbehalt des Nachweises der Verträglichkeit im Rahmen eines qualitätsichernden Verfahrens sind maximal 5 Vollgeschosse sowie eine Gesamthöhe von max. 21.5 m zulässig. Detailhandelsnutzungen sind bis maximal 1'300 m² Geschossfläche GF zulässig. 	<p>GFZo: Geschossflächenziffer oberirdisch GF: Geschossfläche</p> <p><i>Folgende Flächen werden den Detailhandelsnutzungen zugeordnet: Verkauf, Mall, Kassenbereiche, Lagerräume, Personalräume. Nicht unter diese Flächen fallen Flächen für unterirdische Parkieren von Fahrzeugen, Restaurationsflächen.</i></p>		
Gestaltung	4	<ul style="list-style-type: none"> Die Gesamtüberbauung ist so zu konzipieren, dass die Wohnnutzungen optimal vor den Lärmimmissionen (Bahn und Strasse) geschützt werden. Der innere Bereich des ZPP-Perimeters ist als siedlungsinterner, autofreier Grünraum auszugestalten und dient als Begegnungs-, Spiel- und Aufenthaltsfläche. Der nordöstlichen Situation des ZPP-Perimeters als Brückenkopf ist hohe Beachtung zu schenken. Sowohl Architektur als auch Gestaltung der Gesamtüberbauung haben die spezifische Situation zu berücksichtigen. Bei der Gestaltung der Aussenräume ist insbesondere die Ufersituation entlang der Alten Aare sowie deren Zugänglichkeit zu berücksichtigen. 			
Erschliessung	5	<ul style="list-style-type: none"> Die Verkehrserschliessung und Parkierung sind flächensparend und so zu regeln, dass das Innere des ZPP-Perimeters autofrei bleibt. Die für die Überbauung notwendigen Parkplätze sind in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Die Zufahrt zur unterirdischen Parkierung hat ab Bahnhofstrasse zu erfolgen. Die Errichtung von gut in die Überbauung und Aussenraumgestaltung integrierten, oberirdischen Besucher- und Kurzzeitparkplätzen im Bereich der Bahnhofstrasse ist zulässig, sofern deren Notwendigkeit aufgrund einer entsprechenden Nutzung nachgewiesen werden kann. 			
Lärmempfindlichkeitsstufen	6	<ul style="list-style-type: none"> Es gelten die Bestimmungen der ES III. 			<i>ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)</i>

NEU			ALT		
Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	Artikel	Normativer Inhalt	Kommentar
19 ZPP Dreschschofpf	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:				NEU
Planungszweck	1 <ul style="list-style-type: none"> Realisierung einer qualitativ hochwertigen, dichten Wohnüberbauung mit guter Gesamtwirkung. Ortsbauliche Integration der Ersatz-, Ergänzungs- und Neubauten inklusive einer guten Aussenraumgestaltung im Umfeld des Stadtparks. Sicherstellung des öffentlichen Spielplatzes. 				
Art der Nutzung	2 <p>Sektoren A und B: Wohnen und Arbeiten im Sinne der Mischzone (Art. 211 BR) sowie Nutzungen im öffentlichen Interesse.</p> <p>Sektor C:</p> <ul style="list-style-type: none"> Wohnen und Arbeiten im Sinne der Mischzone (Art. 211 BR) 				
Mass der Nutzung	3 <ul style="list-style-type: none"> Es gelten die baupolizeilichen Masse der Mischzone 3 (Art. 212 BR). Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Umgebungsrichtung II mit Erhaltungsziel a des ISOS. Zur Auslotung des Nutzungspotenzials ist im Rahmen der Planung ein zweistufiges Verfahren vorzusehen: <ol style="list-style-type: none"> Stufe: Städtebauliche Analyse zur Identifizierung der Nutzungspotenziale unter Berücksichtigung des ISOS. Stufe: Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens. 				
Gestaltung	4 <ul style="list-style-type: none"> Innerhalb der Sektoren A und C sind im Sinne einer Nachverdichtung Ergänzungs- oder Ersatzneubauten zu realisieren. In Sektor B ist eine Wohnüberbauung nach einem Gestaltungskonzept und unter Berücksichtigung der angrenzenden Sektoren sowie des Stadtparks zu realisieren. Im Falle einer Bebauung in Sektor B hat die zuständige Behörde die Rahmenbedingungen zum Erhalt und Weiterbetrieb der bestehenden Zivilschutzanlage zu klären. Die öffentlichen und gemeinschaftlichen Aussenräume sind nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept zu gestalten. Der heutige Baumbestand ist soweit möglich in die neue Bebauung und die Aussenraumgestaltung zu integrieren. Der bestehende, der alten Aare zugewandte öffentliche Spielplatz ist zu erhalten. Im Rahmen der Erarbeitung der (Teil-)Überbauungsordnung ist der Waldabstand mit der zuständigen Fachstelle zu bestimmen und festzulegen. 				

NEU			ALT		
Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	Artikel	Normativer Inhalt	Kommentar
Erschliessung	5 <ul style="list-style-type: none"> Die für die Überbauung notwendigen Parkplätze sind in einer gemeinsam genutzten, unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Die Errichtung von gut in die Überbauung und Aussenraumgestaltung integrierten, oberirdischen Besucher- und Kurzzeitparkplätzen im Bereich der Kappelenstrasse ist zulässig, sofern deren Notwendigkeit aufgrund einer entsprechenden Nutzung nachgewiesen werden kann. Im Sektor A sind mindestens vier Wohnmobilabstellplätze sicherzustellen. 				
Lärmempfindlichkeitsstufen	6 <ul style="list-style-type: none"> Es gelten die Bestimmungen der ES III. 	ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)			
20 ZPP Viehmarkt	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:				NEU
Planungszweck	1 <ul style="list-style-type: none"> Realisierung einer qualitativ hochwertigen, dichten Wohnüberbauung mit guter Gesamtwirkung. Sicherstellung einer ortsbaulichen Integration der Neubauten in das bebaute Umfeld. 				
Art der Nutzung	2 <ul style="list-style-type: none"> Wohnen im Sinne der Wohnzone (Art. 211 BR). 				
Mass der Nutzung	3 Es gelten folgende Masse: <ul style="list-style-type: none"> Anzahl Geschosse: max. 4 Vollgeschosse Fassadenhöhe FH tr: max. 14.5 m Gesamthöhe Gh: max. 18.5 m GFZo: min. 1.0; max. 1.3 				
Gestaltung	4 <ul style="list-style-type: none"> Die Gesamtüberbauung ist so zu konzipieren, dass sich die Neubauten optimal in die bestehende Bebauungsstruktur im Umfeld einfügen. Realisierung von gemeinschaftlichen Grün- und Freiräumen mit einer zweckmässigen Begrünung und Bepflanzung. Das prägende Element der Baumdächer analog der heutigen Bepflanzung ist bei der Bebauung zu berücksichtigen und es ist ein hochwertiger Aussenraum zu gestalten. 				
Erschliessung	5 <ul style="list-style-type: none"> Die Verkehrserschliessung und Parkierung sind flächensparend und so zu regeln, dass das Innere des ZPP-Perimeters weitgehend autofrei bleibt. Die für die Überbauung notwendigen Parkplätze sind in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Die zu erstellenden Parkplätze können auch der öffentlichen Parkierung dienen. Die Zufahrt zur unterirdischen Parkierung hat ab Blüemlismatt- oder Murtenstrasse zu erfolgen. Eine öffentliche Langsamverkehrsverbindung zwischen Seidengasse und Blüemlismattstrasse ist sicherzustellen. 				
Lärmempfindlichkeitsstufen	6 <ul style="list-style-type: none"> Es gelten die Bestimmungen der ES II. 	ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)			

NEU			ALT		
Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	Artikel	Normativer Inhalt	Kommentar
21 ZPP Biel-/Walperswilstrasse	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:				NEU
Planungszweck	1 • Realisierung eines markanten städtebaulichen Abschlusses des Gevierts zwischen Biel- und Walperswilstrasse. • Realisierung einer gemischt-genutzten Ersatzbebauung beim Zusammenschluss der beiden Einfallsachsen.				
Art der Nutzung	2 • Wohnen und Arbeiten im Sinne der Mischzone (Art. 211 BR).				
Mass der Nutzung	3 Es gelten folgende Masse: • Anzahl Geschosse: max. 5 Vollgeschosse • Gesamthöhe Gh: max. 21.5 m • Grenzabstand: min. 5.0 m • GFZo: min. 1.2; max. 2.0 • Geschosshöhe 1. Vollgeschoss: min. 3.50 m • Unter Vorbehalt des Nachweises der Verträglichkeit im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens sind maximal 6 Vollgeschosse sowie eine Gesamthöhe von max. 24.5 m zulässig. In diesem Fall ist der Bau eines zusätzlichen Attikageschosses ausgeschlossen.				
Gestaltung	4 • Realisierung eines abgesetzten Gebäudes mit raumbildender Wirkung als Solitär und städtebaulichen Akzent. • Im 1. Vollgeschoss sind nach Möglichkeit Nutzungen mit Bezug zum öffentlichen Raum (z. B. Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen, Gastronomie, Gewerbe etc.) anzuordnen. • Es ist nur ein Flachdach zulässig. • Ausgestaltung eines gestalterisch ansprechenden Aussenraums resp. Vorbereichs beim Übergang zur Grünzone.				
Erschliessung	5 • Die für die Überbauung notwendigen Parkplätze sind in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. • Die Errichtung von gut in die Überbauung und Aussenraumgestaltung integrierten, oberirdischen Besucher- und Kurzzeitparkplätzen ist zulässig, sofern deren Notwendigkeit aufgrund einer entsprechenden Nutzung nachgewiesen werden kann.				
Lärmempfindlichkeitsstufen	6 • Es gelten die Bestimmungen der ES III.	ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)			

NEU			ALT		
Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	Artikel	Normativer Inhalt	Kommentar
22 ZPP Sonnmatt West					
Planungszweck	<p>Für die Zone mit Planungspflicht ZPP gelten die folgenden Bestimmungen:</p> <p>1 • Nutzungsverdichtung und Weiterentwicklung der bestehenden Wohnüberbauung durch Ergänzungs- und/oder Ersatzneubauten.</p> <p>• Sicherstellen der ortsbaulichen Integration der Ergänzungs- und/oder Ersatzneubauten sowie der Qualität und Nutzbarkeit der Aussenräume, insbesondere der Innenhöfe.</p>				NEU
Art der Nutzung	<p>2 • Wohnen und Arbeiten im Sinne der Mischzone (Art. 211 BR).</p>				
Mass der Nutzung	<p>3 Es gelten folgende Masse :</p> <p>• Anzahl Geschosse: max. 4 Vollgeschosse</p> <p>• Fassadenhöhe FH tr: max. 14.5 m</p> <p>• Gesamthöhe Gh: max. 18.5 m</p>				
Gestaltung	<p>4 • Die bestehende Bebauungsstruktur ist und weiterzuentwickeln.</p> <p>• Neubauten haben sich harmonisch in die bestehende Struktur einzufügen und die bestehenden Fassadenfluchten sind zu berücksichtigen.</p> <p>• Die bestehenden Grünflächen sind neu zu gliedern. Es sind differenziert ausgestaltete Aussenräume insbesondere im Bereich der Innenhöfe zu schaffen.</p> <p>• Die Siedlung ist im Innern oberirdisch autofrei auszugestalten.</p>				
Erschliessung	<p>5 • Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt im Bereich des bestehenden Arealanschlusses der Einstellhalle an die Sunnmattstrasse.</p> <p>• Die Parkierung für die Anwohner erfolgt primär in der bestehenden und ggf. zu erweiternden unterirdischen Einstellhalle.</p> <p>• Oberirdische Parkplätze sind im Zufahrtbereich von Nidaustrasse und Dietlerstrasse zulässig.</p> <p>• Es ist eine gute Durchwegung für den Fussverkehr sicherzustellen.</p>				
Lärmempfindlichkeitsstufen	<p>6 • Es gelten die Bestimmungen der ES II.</p>	<i>ES: Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)</i>			

NEU Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT Artikel	Normativer Inhalt	Kommentar
----------------	-------------------	---------	----------------	-------------------	-----------

Anhang 3 Definition und Messweise

Die Definitionen und Messweisen sind im Anhang der BMBV festgelegt. Vorliegend wird nur noch geregelt, was dort nicht enthalten ist.

A11 Gebäudelänge

A111 Gebäudelänge (GL) 1 Anbauten werden an die Gebäudelänge angerechnet.

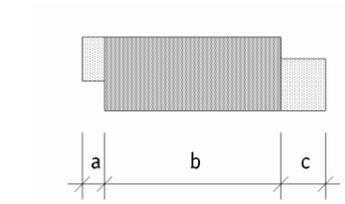
- 2 Bei Anbauten verlängert sich die Gebäudelänge um 10 m.
- 3 Sind zwei Hauptgebäude durch Anbauten miteinander verbunden (Zusammenbau) und wird der Gebäudeabstand der Hauptgebäude eingehalten, so wird die Gebäudelänge für beide Hauptgebäude separat gemessen und beurteilt. Ansonsten wird die Gebäudelänge über die Gesamtausdehnung gemessen und beurteilt.

Art. 6/2 Gebäudelänge

Anrechnung von Anbauten

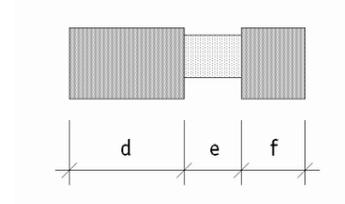
$$b = \text{max. GL (Art. 38)}$$

$$a+b+c = \text{max. GL (Art. 38) + 10 m}$$



$$d+f = \text{max. GL (Art. 38)}$$

$$d+e+f = \text{max. GL (Art. 38) + 10 m}$$



Bisher im Anhang

A12 Bauabstände

A121 Gegenüber nachbarlichem Grund Vereinbarungen

- 1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.
- 2 Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

Grundeigentümer können Abweichungen von den regulatorischen Grenzabständen (Art. 212) vereinbaren. Der mind. Gebäudeabstand (A124) muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten (A141 Abs. 2).

37 Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

- 1 Grenzabstände dürfen nur mit Ausnahmegenehmigung nach Art. 26 BauG oder mit schriftlicher nachbarlicher Zustimmung unterschritten werden. Mittels Ausnahmegenehmigung darf in der Regel der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79ff EGzZGB) nicht unterschritten werden.
- 2 Näherbaugenehmigungen dürfen nicht zur Unterschreitung des vorgeschriebenen Gebäudeabstandes führen.

NEU			ALT			Kommentar
Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	Artikel	Normativer Inhalt		
A122 Kleiner Grenzabstand kA	<ol style="list-style-type: none"> 1 Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen. 2 Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen. 		33	Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund	<ol style="list-style-type: none"> 1 Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 79 BR festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren. 2 Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten. 	
A123 Grosser Grenzabstand gA	<ol style="list-style-type: none"> 1 Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen. 2 Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird. 		33	Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund	<ol style="list-style-type: none"> 3 Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden (keine Seite mehr als 10 % länger als die anderen und bei Ost-West-Orientierung der Längsseiten), bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des grossen Grenzabstandes auf Antrag des Baugesuchstellers. Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen. 	
A124 Gebäudeabstand	<ol style="list-style-type: none"> 1 Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude. 2 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes. 		39	Gebäudeabstand	<ol style="list-style-type: none"> 1 Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge. 2 Im Falle der Einräumung eines Näherbaurechtes darf der Gebäudeabstand nicht unter 6.00 m reduziert werden. Liegt ein grosser Grenzabstand zwischen den Gebäuden, beträgt der Gebäudeabstand minimal 12.00 m. 3 Für bewohnte und unbewohnte An- und Nebenbauten beträgt der Gebäudeabstand mind. 6.00 m. Ausgenommen sind An- und Nebenbauten nach Art. 34 Abs. 2 BR. 4 Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen oder aufgrund einer unbedingten Ausnahmegewilligung ohne Mehrwert- oder Beseitigungsrevers den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der Bauverordnung überschritten würden. 	

NEU Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT Artikel	Normativer Inhalt	Kommentar
----------------	-------------------	---------	----------------	-------------------	-----------

**A126 Hecken und
Feld- und Ufer-
gehölz**

Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten. Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.

Vgl. Anhang 1, Ziffer 9.3 DZV

Definition der Gehölzgrenzen:

- Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3.0 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.0 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.
- Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.

- 5 Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.
- 6 Die Gebäudeabstände innerhalb der Zone für öffentliche Nutzung richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen öffentlichen Überbauung.

NEU			ALT		Kommentar
Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	Artikel	Normativer Inhalt	
A13 Nutzungsziffer					
A131 Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)	<ol style="list-style-type: none"> Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die GFo bzw. GFZo angerechnet, sofern sie die festgelegte Baumasse über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie überschreiten. 	<p>Vgl. Art. 27 und Art. 28 BMBV; Art. 11c BauV.</p> <p>Vgl. Art. 215a für Unterniveaubauten. Vgl. Art. 218 a für Untergeschosse.</p>			NEU
A132 Wohnanteil (WA)	<ol style="list-style-type: none"> Der Wohnanteil (WA) ist der Anteil Geschossfläche Wohnen (GFW) an der gesamten Geschossfläche (GF) in Prozenten, der zu Wohnzwecken genutzt werden muss. Bei der gemeinsamen Erstellung mehrerer Gebäude auf einem oder mehreren Grundstücken kann der mindest erforderliche Wohn- oder Gewerbeanteil in Gebäuden zusammengefasst werden, deren Erstellung vorgezogen wird oder gleichzeitig mit den anderen erfolgt. Für bestehende Gebäude gilt die Besitzstandsgarantie. 	$WA \text{ in } \% = \frac{GFW \times 100}{GF}$			
A14 Altrechtliche Nutzungsziffern					
		<p><i>Die altrechtlichen Nutzungsbestimmungen sind nur aufzuführen, sofern die BMBV noch nicht in allen Teilen der Nutzungsplanung der Gemeinde umgesetzt wurde wie insbesondere bei Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG.</i></p>			
A141 Ausnützungsziffer (AZ)	<ol style="list-style-type: none"> Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche. 	<p>Vgl. aArt. 93 Abs. 1 BauV.</p> $AZ = \frac{BGF}{aLF}$			
A142 Bruttogeschossfläche (BGF)	<p>Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume (aArt. 63 BauV) verwendbar sind; eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst; Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen; Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage; Verkehrsflächen allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder 	Vgl. Art. 93 Abs. 2 BauV.			

NEU Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT Artikel	Normativer Inhalt	Kommentar
	<p>Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen die Gemeinschaftsräume wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüberliegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume im Sinne von Art. 63 BauV enthält;</p> <p>f. mindestens einseitig offene Dachterrassen oder Gartensitzplätze;</p> <p>g. offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;</p> <p>h. unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;</p> <p>i. in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1,5 m beträgt.</p>				
A143 Anrechenbare Landfläche (aLF)	<p>1 Die anrechenbare Landfläche ist gleich der Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile. Hinzugerechnet wird die anstossende Fläche von Detailschliessungsstrassen, soweit sie vom Baugrundstück abparzelliert worden ist, wenn im Zeitpunkt der Baueingabe seit der Abparzellierung nicht mehr als zehn Jahre verflossen sind. Nicht angerechnet werden:</p> <p>a die Fläche von Basiserschliessungsstrassen, die in einem Überbauungs- oder Strassenplan festgelegt ist oder für die der entsprechende Plan öffentlich aufgelegt worden ist;</p> <p>b Wald und Gewässer;</p> <p>c einer anderen Nutzungsart zugewiesene Grundstückteile.</p> <p>2 Grünzonen, die der Freihaltung dienen sind anzurechnen.</p>	<p>Vgl. Art. 93 Abs. 3 BauV; die massgebende Grundstücksfläche nach Art. 96 Abs. 2 BauV entspricht der anrechenbaren Landfläche aLF.</p>			
A144 Überbauungsziffer (ÜZ)	<p>1 Die Überbauungsziffer gibt an, welcher Teil eines Grundstücks mit oberirdischen Gebäuden (An- und Nebenbauten eingeschlossen) belegt werden darf. Sie kann für Hauptgebäude und für Nebenbauten gesondert bestimmt werden.</p> <p>2 Die massgebende Grundstückfläche wird nach Art. 93 Abs. 3 BauV ermittelt.</p> <p>3 Grundstückteile mit unterirdischen Bauten gelten als nicht überbaut, sofern diese das umliegende Terrain nicht überragen und im wesentlichen nicht mehr als Zu- und Einfahrt sichtbar sind.</p>	<p>Vgl. Art. 96 BauV. $\text{ÜZ} = \frac{\text{GbF}}{\text{aLF}}$</p> <p>Die massgebende Grundstücksfläche entspricht der anrechenbaren Landfläche (vgl. A143).</p>			

NEU			ALT		Kommentar
Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	Artikel	Normativer Inhalt	
A145 Gebäudefläche (GbF)	<ol style="list-style-type: none">1 Die Gebäudefläche (GbF) bestimmt sich nach den Vorschriften der Bauverordnung.2 Vordächer bis zur zulässigen Ausladung werden nicht angerechnet.	<i>Vgl. aArt. 96 Abs. 1 und 3 BauV.</i>			

NEU Artikel	Normativer Inhalt	Hinweis	ALT Artikel	Normativer Inhalt	Kommentar
----------------	-------------------	---------	----------------	-------------------	-----------

Anhang 4 Besondere baurechtliche Ordnungen

Bezeichnung	Abk.	Datum Genehmigung	Datum Änderung
Sunnmatt Ost - Überbauungsordnung		14.07.2017	
Alte Lyss-Strasse - Überbauungsordnung		08.07.2014	
Alte Ziegelei - Überbauungsordnung ZPP 10		01.02.2013	
Brückfeld - Teil-Überbauungsordnung		26.02.2010	
Chräjeninsel - Überbauungsordnung		18.01.2010	
Allmändrieder Süd - Überbauungsordnung		29.07.2008	19.05.2009, 04.11.2011, 09.11.2015
Aarolina - Überbauungsordnung		16.01.2004	
Rösslimatte - Teil-Überbauungsordnung		25.09.2003	
Storzmatte - Überbauungsordnung ZPP 9		11.05.1998	
Chefiturm - Überbauungsordnung		25.08.1997	
Speisfeld - Überbauungsordnung Nr. 4		27.01.1995	30.06.1998, 03.01.2005
Leimernacker-West - Überbauungsordnung		09.06.1993	25.05.2000, 16.05.2007
Walperswilmatte - Überbauungsordnung		25.01.1993	05.08.2005
Laupenstrasse - Lyss-Strasse - Überbauungsordnung		22.07.1992	
Mühlau-Süd - Überbauungsordnung ZPP 1		27.09.1991	
Holzbrücke Strassenplan - Überbauungsordnung ZPP 8		08.03.1991	
Mühlau-Mitte - Überbauungsordnung		05.07.1989	09.02.2000, 15.10.2014
Mühlau Nord - Überbauungsordnung Nr. 1		27.04.1989	17.02.2017
Postrain - Überbauungsordnung		02.04.1987	10.07.2003
Verzinkerei Aarberg - Überbauungs- und Gestaltungsplan mit SBV		13.09.1984	
Altstadt 1976; Änderung UeV zum UeP Nr. 76.1		22.07.1982	06.04.2017
Stadtkern - Überbauungsplan Nr. 76/1 mit SBV		22.07.1982	22.07.1982, 11.12.1990
Bahnhof Aarberg - Überbauungsplan		22.12.1981	
Mühlefeld - Überbauungsplan mit SBV		12.08.1981	14.11.2016
Leimerenacher - Überbauungs- und Detailerschliessungsplan Nr. 1/79 mit SBV		08.10.1980	
Bernfeld - Überbauungsplan Nr. 77-1 mit SBV		08.10.1980	
Volzweg - Blüemli matt Detailerschliessungsplan		16.11.1977	
Mühlau - Überbauungs- und Gestaltungsplan mit SBV		15.07.1977	
Dr. C. Moser-Strasse - Überbauungsplan		22.12.1976	
Dr. C. Moser-Strasse - Überbauungsplan		22.12.1976	22.12.1976
Burgweg - Überbauungsplan		24.03.1976	
Bernstrasse Trottoir - Überbauungsplan		30.09.1974	26.11.1974
Scheueracker - Überbauungsplan mit SBV		09.02.1973	
Murtenstrasse - Arolaplatz Ausbau; Baulinienplan		11.12.1970	
Sonnmatte Bebauungsplan mit SBV		09.03.1962	21.08.1964, 24.06.1966, 17.05.1967, 16.01.1968, 17.09.1969, 10.04.1970, 10.06.1971, 14.11.1985

Abkürzungen:

BeP = Bebauungsplan (altrechtlich)

BLP = Baulinienplan (altrechtlich)

GeP = Gestaltungsplan (altrechtlich)

SBV = Sonderbauvorschriften (altrechtlich)

UeO = Überbauungsordnung

USP = Uferschutzplan

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Mitwirkung vom	18. Juni 2019 bis 13. September 2019
Kantonale Vorprüfung vom	24. Juli 2020
Publikationen im Amtsblatt vom	...
Publikationen im amtlichen Anzeiger vom	...
Öffentliche Auflage vom	...
Einspracheverhandlung am	...
Erledigte Einsprachen	...
Unerledigte Einsprachen	...
Rechtsverwahrungen	...

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am ...

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

.....

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Aarberg, den

Der Gemeindeschreiber

.....

.....

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und
Raumordnung am**

.....
